



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE REGIRAN EL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE GESTION Y EXPLOTACION DEL BALNEARIO DE SAN GREGORIO, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACION.

Este Pliego de Prescripciones Técnicas es complementario del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, autentico Pliego de Condiciones del Contrato. Especifica algunas cualidades del mismo, especialmente en relación con los edificios que conforman el que bien podrían denominarse Hotel-Balneario de San Gregorio, así como sus condiciones ligadas al objeto del contrato.

Cualquier interpretación de este Pliego se debe ver a la luz de lo dispuesto en el PCAP, así como este y en su conjunto las condiciones del contrato, lo han de estar a la de la Normativa de Contratos, a la Patrimonial de las Administraciones Públicas y en particular en aquella normativa que regula el Turismo y los Balnearios, y todas en su conjunto, al interés general que debe preservar esta licitación.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es el arrendamiento del servicio de gestión y explotación del "Balneario de San Gregorio", cuya codificación es CPV 98332000-9 Servicios de Balneario y 98341100-6 Servicio de Gestión de alojamientos.

La adjudicación de este contrato conlleva, de manera inherente e inseparable, la cesión por el periodo de duración del mismo, de los inmuebles de naturaleza patrimonial destinados a Balneario de Brozas. El uso de estos bienes se cede exclusivamente para la explotación del Hotel Balneario, por lo que la cesión quedará supeditada al cumplimiento del fin por el que se otorga. Esta cesión no es transmisible y tendrá la vigencia del contrato adjudicado. Finalizado el plazo de duración del contrato, la cesión quedará sin efecto, revirtiendo automáticamente los bienes objeto de cesión al Ayuntamiento de Brozas.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo especial, tal y como establece el artículo 19.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

2.- ANTECEDENTES.

El Balneario de San Gregorio, propiedad del Ayuntamiento de Brozas, es una





Excmo. Ayuntamiento de Brozas (Cáceres)

CIF: P1003300I; CP. 10950; Pz Príncipe Asturias, 1 Tlf 927 395003; Fax: 927 395374

instalación termal y hotelera que posee un espacio termal equipado y una instalación hotelera que dispone de 27 habitaciones dobles, para uso doble o individual y preparado para categoría de Hotel de dos estrellas.

Se desconoce el origen de estos baños termales de San Gregorio, si bien más de un autor apunta la posibilidad de que, el origen de éstos, fuera en los tiempos de dominación romana de estas tierras. Entre las obras realizadas en el Balneario hace años, se observaron posibles cimientos que apuntan rasgos de construcción romana en una de las esquinas del actual edificio de baños. Dicho edificio de baños es el principal del conjunto y el que recoge la instalación necesaria para el tratamiento y uso del agua del manantial.

Con posterioridad destaca una iniciativa que marcara su posterior desarrollo, ya que D. Cipriano Cabrera, sacerdote que fuera de Brozas, dejó en su testamento una suma de dinero para la reparación de la ermita de San Gregorio y la construcción de una casa de baños para el uso, disfrute y refugio de las personas que se acercaban al lugar en busca de soluciones a sus problemas de salud.

Pero es a partir de 1995 cuando se empiezan a tomar iniciativas dirigidas a dimensionar el Balneario como actualmente es, cuando en el año 2005 el balneario sufre una gran transformación en sus dotaciones de alojamiento y termales, al ampliarse y modernizarles las instalaciones, al incorporarle los últimos adelantos técnicos para tratamiento termales y se construyen modernos alojamientos, restaurante, cafetería, además de jardines, terrazas solárium y zonas de reposo.

Por tanto nos encontramos antes unos edificios e instalaciones propiedad del Ayuntamiento de Brozas, en las que las características de la actividad económica que se viene desarrollando desde hace años en el Balneario de San Gregorio la distancian del concepto de "servicio público", sin perjuicio del interés social que se reconoce a este ejercicio. Por ello se ha ofrecido a los operadores privas del sector con la finalidad de asegurar la correcta gestión y explotación del Balneario y del alojamiento hotelero que permita acoger al turismo termal y poder potencial tanto el municipio de Brozas, como su comarca.

3.- RECURSOS PARA LA EXPLOTACION.

El Balneario actualmente comprende un conjunto de edificaciones recogidas en un recinto cercado, al que se accede desde una cancela por la carretera local por la que se llega desde Brozas hasta el Balneario. Según se accede, tenemos a la izquierda el edificio residencial del Hotel y al frente y al fondo de la parcela, el edificio de baños a la





Excmo. Ayuntamiento de Brozas (Cáceres)

CIF: P1003300I; CP. 10950; Pz Príncipe Asturias, 1 Tlf 927 395003; Fax: 927 395374

izquierda y la ermita de San Gregorio a la derecha. Dicho edificio de baños es el que recoge la instalación para el tratamiento y uso del agua de manantial y está unido al Hotel.

El Hotel construido en base al Proyecto realizado por el estudio de Arquitectura de Tanco y Béjar, es un edificio de dos plantas y otra de sótano, que como se ha dicho se encuentra junto a la entrada a la izquierda y que se alinea con el camino y la alineación exterior del conjunto del edificio. Es un edificio dividido en dos alas a través de la pieza de acceso.

A través de la puerta se accede en planta baja al vestíbulo que se extiende entre las dos alas y contiene los servicios generales de atención al público como la recepción, la sala de espera o los aseos generales (masculinos, femeninos y para minusválidos). Así mismo están la escalera y el ascensor que comunican con la planta superior y son controlables directamente desde la recepción.

El total de la superficie construida es de 1.734,15 m² con una superficie útil de 1.481,50 m². Dicha superficie está distribuida en las dos plantas y el sótano con la siguiente distribución:

PLANTA BAJA.- Superficie construida 656,95 m² y superficie útil 560,05. Consta de vestíbulo distribuidor, recepción conserjería, pasillo, salón comedor, cocina, oficio con despensa y cámaras, aseos, bar-cafetería, salón social, sala de lectura, maletero, despacho de dirección, archivo y terraza. Así mismo en esta planta se encuentran ubicadas cinco habitaciones con cuarto de baño.

PLANTA PRIMERA.- Superficie construida 609,75 m² y superficie útil de 501,35 m². Consta de distribuidor, oficio de planta, terraza y pasillo de acceso a las veintidós habitaciones con cuarto de baño existentes en dicha planta.

PLANTA SOTANO.- Superficie construida 467,45 m² y superficie útil de 420,10 m². Consta de distribuidor, y servicio generales, tales como caldera, grupos de presión y CPI, depósito, grupo electrógeno, almacén de productos, almacén de limpieza, almacén general y almacén auxiliar, vestuarios masculino y femenino, lavandería y garaje.

El Edificio Balneario, donde se recogen las aguas termales está dotado de equipamiento para distintos tipos de terapias relacionadas con los beneficios del agua de dicho manantial tales como afecciones reumáticas, del sistema nervioso, del aparato respiratorio y de procesos dermatológicos. Cuenta por tanto con bañeras individuales, duchas termales, chorro termal inhaladores y aerosoles y demás equipamientos necesarios para la aplicación de distintas terapias. Cuenta así mismo con distintas dependencias, para despacho médico, o aplicación de masajes, duchas etc.





El Balneario cuenta en la actualidad con todas las instalaciones necesarias para desarrollar el programa de termalismo del IMSERSO, esencial para el funcionamiento del Balneario, contando por tanto con zona de consultas, sala de espera de tratamientos, vestuarios, zona de tratamiento termal y zona de reposo.

4.- CARACTERISTICAS TECNICAS GENERALES DEL SERVICIO.

El servicio se prestará en los edificios e instalaciones que se han descrito en el punto anterior. Las actividades que se llevarán a cabo son las expresadas en el presente pliego, de manera que cualquier otra actividad complementaria que el adjudicatario se propusiera desarrollar deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, con independencia de las que sean aceptadas como propuesta del licitador adjudicatario.

El contratista se responsabiliza de la obtención de cuantas autorizaciones, permisos, licencias o documentos exija la legislación vigente para el ejercicio de su actividad y dar exacto cumplimiento a cuanto previene la legislación social, corriendo de su cuenta y riesgo toda clase de seguros sociales, subsidios, indemnizaciones, remuneraciones y, en general, cualquier otra obligación de carácter laboral, que surja como consecuencia de la ejecución del contrato y, en especial, las disposiciones vigentes en materia de Prevención de Riesgos Laborales y Seguridad e Higiene en el Trabajo. No obstante, el Ayuntamiento de Brozas está facultado para controlar el cumplimiento de esta normativa por parte del contratista que, a estos efectos presentará, a través del responsable de la gestión, una memoria anual que deberá contener: fotocopia de las nóminas percibidas por cada uno de los trabajadores, y acreditación del pago de las cuotas de Seguridad Social correspondientes, además de otros documentos, informes, listados, etc., referentes a gastos de conservación de los edificios, ocupación, reservas, y cualquier incidencia significativa en el desarrollo del servicio.

La ejecución del contrato será a riesgo y ventura del adjudicatario, con estricta sujeción a los pliegos que rigen la contratación y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere el Alcalde o Concejales en quien delegue, que será el responsable de su seguimiento. En concreto el adjudicatario asume el riesgo de su gestión empresarial y de la evolución de las condiciones del mercado y del flujo real de clientes.

Igualmente asume el contratista el riesgo y responsabilidades que se derivan de las labores de conservación y mantenimiento del Balneario y del Hotel, que corren por su cuenta, y de otros posibles agentes externos, tales como la climatología, o la interrupción de los servicios, y cualesquiera otras no imputables a la Administración



Excmo. Ayuntamiento de Brozas (Cáceres)

CIF: P1003300I; CP. 10950; Pz Príncipe Asturias, 1 Tlf 927 395003; Fax: 927 395374

contratante, de manera que renuncia expresamente a cualquier tipo de indemnización por averías, pérdidas o perjuicios ocasionados en la explotación.

En ningún caso la empresa adjudicataria podrá reclamar cantidad alguna respecto a las pérdidas en víveres, material o en metálico, que por motivos de robo, vandalismo, incendios, inundaciones, costes de fluido eléctrico o cualquier otra circunstancia similar pudiera padecer durante la vigencia del presente contrato. Además deberá responder de las averías en cualquiera de los elementos que se ponen a su disposición, y no podrá reclamar cantidad alguna por los conceptos de suministros o reposición de cualquier tipo de material, fungible o no, tales como fluorescentes, bombillas, etc.

Las condiciones por las que se rige esta contratación en orden a la calidad de todos los servicios, deben entenderse como mínimas y, por tanto, podrán ser mejoradas por el contratista que deberá cuidar del buen orden de los servicios que se prestan en el Hotel-Balneario, pudiendo dar las instrucciones necesarias, sin perjuicio de los poderes de policía que se reserva el Ayuntamiento de Brozas. Además, el adjudicatario deberá indemnizar por los daños que se causen a terceros como consecuencia del desarrollo del servicio, por lo que se exige la suscripción de una póliza de seguro a todo riesgo por los daños que pudieran ocasionarse a tercero en el ejercicio de su actividad y por los que pudieran sufrir las instalaciones afectas al Hotel-Balneario.

El contratista queda obligado a reponer los electrodomésticos, mobiliario y enseres que, por el uso, quedaran inservibles o inadecuados para la prestación de los servicios de hostelería y restauración así como de los equipos e instalaciones del Balneario.

Los gastos originados por suministros de luz, agua, telecomunicaciones, gasóleo y cualquier otro tipo de energía o elemento necesario para la correcta prestación del servicio, será abonado por el adjudicatario.

Finalmente queda obligado el contratista a pagar los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público, y demás gravámenes y exacciones que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución, y sea por la tenencia del inmueble o por el ejercicio de la actividad a la que esta afecto.

5.- OBLIGACIONES DE USO, CONSERVACION MANTENIMIENTO Y REPARACION.

El adjudicatario está obligado a conservar en perfectas condiciones de uso y funcionamiento los locales, instalaciones, maquinaria y aparatos propiedad del Ayuntamiento, y a abonar los desperfectos que se observen al términos del contrato y



que excedan del deterioro normal derivado de su uso, incluyendo, si fuese necesario, la reposición de los bienes, incluidos muebles, menaje, enseres, maquinarias y demás aparatos. Responderá además, por toda pérdida, deterioro, destrucción e inutilización que pudiera observarse a la recepción de los bienes, corriendo de su cargo la reposición de los mismos. Adjunto al contrato y como parte inseparable del mismo, se le entregará al adjudicatario, un inventario de los bienes que se ponen a su disposición para ejercer la actividad y explotar el Hotel-Balneario de San Gregorio, con el fin de quedar constancia y descripción de los bienes entregados.

Al término del contrato se efectuará una revisión de lo recogido en el inventario inicial y se compensarán por el adjudicatario, si procede, las pérdidas o desperfectos ocasionados que no sean justificables por el normal uso de los bienes.

El adjudicatario no tendrá derecho alguno sobre los locales e instalaciones fijas, a excepción de los derivados de su uso durante la vigencia del contrato y exclusivamente para el ejercicio de las actividades propias y complementarias del Hotel-Balneario, no pudiendo desarrollar en los inmuebles cedidos a tales efectos ninguna otra actividad al margen de las condiciones expresadas en los Pliegos, contrato y documentos que se anexen.

6.- CALIDAD, CONTROL E INSPECCIONES.

El Ayuntamiento establecerá los sistemas de control de calidad e inspecciones que estime oportuno, sin necesidad de previo aviso, para asegurar la eficacia del servicio y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario, así como del efectivo cumplimiento de la normativa vigente. De los controles e inspecciones se suscribirá acta por escrito en la que se hará constar la incidencia detectada y los defectos observados, y será firmada por un representante del Ayuntamiento y otro del adjudicatario, entregándose a éste una copia del acta.

A lo largo de toda la duración del contrato, el adjudicatario deberá permitir la supervisión del estado de las instalaciones, locales, maquinaria y materiales utilizados en la explotación, por los responsables competentes de las Administraciones Municipales, Provinciales, Autonómicas o Estatales.

Con respecto a las actividades propias del Balneario y del Hotel, se prestarán de conformidad con lo establecido en la normativa de general aplicación a dichas actividades respetando en todo caso:

- a) La ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura.
- b) El Decreto 205/2012, de 15 de octubre, por el que se regula el Registro General



Excmo. Ayuntamiento de Brozas (Cáceres)

CIF: P1003300I; CP. 10950; Pz Príncipe Asturias, 1 Tlf 927 395003; Fax: 927 395374

de Empresas y Actividades Turísticas de Extremadura.

- c) El Decreto 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación de precios reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico.
- d) El Decreto 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los Alojamientos Turísticos Hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- e) El Decreto 68/2002, de 28 de mayo, por el que se establece y regula el procedimiento para la declaración de Excelencia Termal de Extremadura.

7.- OBRAS E INSTALACIONES Y SU REVERSION.

Las instalaciones se entregan al adjudicatario en estado de servir para su uso.

El adjudicatario no podrá realizar reformas ni añadir elementos a la estructura ni alterarlos sin la autorización expresa del Ayuntamiento.

Vencido el contrato, el adjudicatario deberá abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento los locales e instalaciones cedidas, en buen estado de conservación y limpiezas, pudiendo acordarse y ejecutarse el lanzamiento si así no lo hiciera.

DILIGENCIA: El presente PPT, forma parte del expediente de contratación que fue aprobado por el Pleno de la Corporación de fecha 28 de julio de 2.017

El Secretario

Fdo. Luis Arjona Solís