



**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

**ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN**

**Fecha y hora de celebración**

18 de Junio de 2021 a las 10:02

**Lugar de celebración**

Sala Juntas Ayuntamiento Almuñécar – reunión telemática

**Asistentes**

**PRESIDENTA**

Dña. Trinidad Herrera Lorente, Alcaldesa / Presidenta de la Mesa, asistente de forma telemática

**SECRETARIO**

D. Antonio Martín Vallejo, Administrativo Secretaría / Secretario Suplente de la Mesa, asistente de forma telemática

**VOCALES**

Dña. Susana Muñoz Aguilar, Secretaria Municipal Accidental, asistente de forma telemática

Dña. Silvia Justo González, Interventora Municipal, asistente de forma telemática

D. José Joaquín Joya Martín, Director Contratación, asistente de forma telemática

Dña. Eva Garrigosa Mendoza, Técnico de Gestión Tributaria, asistente de forma telemática

Dña. Cristina López Prieto, Técnico de Administración Financiera, asistente de forma telemática

D. Antonio Miguel Aragón Olivares, Vocal CA, asistente de forma telemática,

**ASISTENTES TÉCNICOS**

D. Felipe Puertas Ramírez, , asistente de forma telemática

D. Dionisio Rivas Jiménez, Arquitecto Técnico Municipal, asistente de forma telemática

**OTROS ASISTENTES**

D. Rafael Caballero, Concejel de Hacienda

D. Gamal El Fakih en representación de Fondas de Pueblo SL

Dña. Celine De Backer en representación de Llade Brokerage

D. Antonio Jerónimo Bustos en representación de Hnos. Jerónimo Bustos

El Gerente de Hotel la Marina 2015

**Orden del día**

**1. Expte. 17/2021 (GEST 1861/2020): Gestión y explotación comercial del inmueble propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, denominado "HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR":** Lectura informe de valoración de criterios subjetivos, apertura y valoración del sobre de criterios de valoración objetivos y propuesta de adjudicación.

**Se Expone**

**1. Expte. 17/2021 (GEST 1861/2020): Gestión y explotación comercial del inmueble propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, denominado "HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR":** Lectura informe de valoración de criterios subjetivos, apertura y valoración del sobre de criterios de valoración objetivos y propuesta de adjudicación.

La Mesa de Contratación celebrada el 21 de Mayo de 2021 requirió la subsanación de documentación administrativa a CRISTIANO SERGIO TOBOSO BERMÚDEZ NIF: 53152348S.

Posterior al requerimiento, CRISTIANO SERGIO TOBOSO BERMÚDEZ NIF: 53152348S subsanó correctamente dicha documentación dentro del plazo concedido.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

Por tanto, a la vista de la documentación administrativa y habiéndose subsanado la documentación requerida, la calificación de la misma resulta:

CIF: CRISTIANO SERGIO TOBOSO BERMÚDEZ, 53152348S (UTE con JOSÉ MARÍA RIVAS) **Admitido**

CIF: FONDAS DE PUEBLO S.L., B88588595 **Admitido**

CIF: HERMANOS JERÓNIMO BUSTOS S.L., B18481473 **Admitido**

CIF: HOTEL LA MARINA 2015 S.L. (UTE), B37540549 **Admitido**

CIF: LLADE BROKERAGE S.L., B72333487 **Admitido**

CIF: NATURAL FOOD LAB, S.L, B13633094 **No Admitido (Presentación fuera de plazo).**

Una vez calificada la documentación administrativa, se procede a la lectura del informe técnico de valoración del sobre de criterios subjetivos, el cual se transcribe a continuación:

**“EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN: 17/2021**

**Expediente Gestiona: 1861/2021**

**ASUNTO: INFORME VALORACIÓN TÉCNICA - SOBRE “B”**

Felipe Puertas Ramírez, Director de Turismo, en referencia al expediente incoado que rige la contratación para la CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL HOTEL MUNICIPAL “PALACETE DEL CORREGIDOR” según encomienda de la Mesa de Contratación del Ayuntamiento de Almuñécar para la valoración de las memorias concernientes a la organización del trabajo de las propuestas admitidas,

**INFORMA**

Que el Pliego de Cláusulas Administrativas que rige el procedimiento de referencia establece que en el Sobre/Archivo electrónico “B - Proposición Técnica”, al objeto de valorar los criterios de adjudicación cuya valoración depende de juicio de valor, los licitadores habrán de elaborar una Memoria que será valorada con hasta 25 puntos, cuyo contenido tendrá carácter vinculante para el contratista y que habrá de contar con el siguiente contenido mínimo:

**1) Programa de Explotación, que incluirá:**

■ Descripción detallada del programa para la gestión del Hotel, con indicación de los diversos usos y actividades a desarrollar en el mismo, con respeto a los estándares y prácticas comúnmente realizados en el sector hotelero para la categoría de dos/tres estrellas.

■ Régimen tarifario de los servicios del establecimiento (precio máximo/mínimo a aplicar a cada tipología de habitación y/o número de personas que ocupan habitación) .

■ El formato y contenido de los servicios de restauración previstos en el Hotel, así como la relación y justificación de otras actividades complementarias previstas por el licitador y que contribuyan al mejor funcionamiento del Hotel.

■ Plan indicativo de Comercialización para la consecución de las previsiones de ocupación referidas en los apartados anteriores, incluyendo las actuaciones dirigidas a dar a conocer el complejo entre sus clientes potenciales tanto de carácter nacional como internacional.

■ Principios de gestión y actividades a realizar.

**2) Programa de Mantenimiento:** El licitador presentará un Programa de Mantenimiento en el que se detallará un modelo tal que proporcione un grado de garantía de cara al correcto mantenimiento y conservación del Hotel, detallando los siguientes conceptos:

■ Plan de Inversiones previstas para la modernización, mejora, conservación y reparación del Hotel a lo largo de la vida del contrato, indicando fechas y estimación económica, así





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

como características técnicas y cualesquiera otros aspectos relevantes para la valoración de las ofertas.

■  Un proceso funcional de conservación, que abarque los diversos aspectos e individualidades de las diferentes instalaciones y espacios incluidos en el hotel.

Que, según informe que obra en el expediente, emitido por el Director del Servicio de Contratación del Ayuntamiento de Almuñécar, se encontraron dentro del plazo fijado para la presentación ofertas, las siguientes empresas licitadoras:

■  CRISTIANO SERGIO TOBOSO BERMÚDEZ

■  FONDAS DE PUEBLO S.L.

■  HERMANOS JERÓNIMO BUSTOS, S.L.

■  U.T.E. HOTEL LA MARINA 2015, S.L.

■  LLADE BROKERAGE, S.L.

Que una vez recibida por el que suscribe el presente informe, la pertinente documentación técnica, se ha procedido al detallado y exhaustivo estudio de la misma, con objeto de evaluar su contenido y realizar el informe de valoración de los criterios dependientes de juicio de valor.

Para la valoración de las propuestas, sobre un máximo de 25 puntos totales, se ha establecido puntuar con hasta 20 puntos el Apartado núm. 1 “Programa de Explotación” y con hasta 5 puntos el apartado núm. 2 “Programa de Mantenimiento”

A resultas de lo anterior, se concluye lo siguiente:

**Oferta núm. 1 presentada por D. Cristian Sergio Toboso Bermúdez:**

Experiencia en gestión hotelera. Presenta una propuesta de explotación basada exclusivamente en régimen de sólo alojamiento, máximo alojamiento y desayuno, sin garantizar la operatividad del servicio de restauración durante las temporadas medias y bajas. Propone la comercialización paquetizada de Hotel+Spa, abriendo igualmente los usos para reuniones de empresa de hasta 50 personas, así como celebraciones pequeñas de índole familiar.

El régimen tarifario propuesto es acorde a las circunstancias de mercado, si bien no aporta una distribución o propuesta de tarifas por temporadas, ni delimitación temporal de éstas últimas.

La propuesta de servicio de restauración incorpora la posibilidad de ofrecer desayuno continental, incorporando snacks con elaboración de la denominada “5ª gama”.

Se considera acertada e idónea la propuesta de completar la oferta de alojamiento y restauración con la incorporación de eventos de carácter musical y cultural.

El Plan de Comercialización es completo y detallado, incluyendo creación de una web específica, acciones de posicionamiento SEO Y SEM, acuerdos con OTA’s, asistencia a ferias y eventos de promoción turística, si bien (acertadamente a juicio del que suscribe el presente informe) descartan, dado el número de habitaciones del Hotel, la touroperación tradicional.

El Plan de Mantenimiento y Conservación propuesto es amplio y detallado, dotando de los medios humanos y económicos necesarios.

No se contempla la realización de ninguna inversión.

Puntuación otorgada: 18,5 puntos

1. “Programa de Explotación”  15,5 Puntos

2. “Programa de Mantenimiento”  3,0 Puntos





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

**Oferta núm.2, presentada por Fondas de Pueblo, S.L.**

- ☐☐Experiencia en gestión hotelera. Segmentación por productos. Propone la adecuación del establecimiento a la tipología “Hospedería española”, (tipo Hotel-Boutique), con servicio de bar, incorporando a la decoración del hotel obras de arte de tipología rural. Genera 4 puestos de empleo directos, que pueden alcanzar los 7 u 8 en temporada alta.
- ☐☐ El régimen tarifario está detallado por meses y temporadas.
- ☐☐ Producto poderoso en atributos gastronómicos, culturales y transformativos.
- ☐☐Información completa y pormenorizada de los servicios de restauración, sin incluir tipologías de menús y servicios.
- ☐☐Reposicionamiento del establecimiento, mediante establecimiento de imagen de marca.
- ☐☐Impecable análisis ejecutivo de oferta y demanda (incluyendo DAFO y CAME), detectando los segmentos potenciales, junto con un exhaustivo estudio Económico - Financiero.
- ☐☐Para la gestión incorpora herramientas tecnológicas de gestión y revenue hotelero, propone el establecimiento de acuerdos en los principales portales online (tanto generalistas, como especializados en hoteles con encanto), relaciones comerciales con AA.VV. tradicionales de un entorno geográfico cercano al municipio. Así mismo para comunicación online y gestión propone la creación de una página web que incorpora motor de reservas, creación de perfiles específicos en diferentes redes sociales, canal específico en Youtube, software de gestión CRM, así como plan estratégico de marketing online mediante posicionamiento SEO y otras estrategias de optimización de las ventas.
- ☐☐Detalla un plan de medios tanto en medios de comunicación generalistas como en medios especializados del sector del viaje y el turismo.
- ☐☐Incorpora la puesta en marcha de un programa de fidelización para los habitantes del municipio.
- ☐☐En lo referente a inversiones a realizar prevé reposición de materiales, accesorios en bar restaurante, cocina y habitaciones que suman en global 25.000 euros.
- ☐☐Concerniente a mantenimiento y conservación suscribe el compromiso de destinar el 2% del beneficio mensual para gastos de reparación, mantenimiento y mejora de instalaciones y equipos, mientras que el 0,8% del beneficio bruto será invertido en reposiciones.
- ☐☐Formula un programa de mantenimiento preventivo, aunque falto de detalle en cuanto a las tareas a realizar.
- ☐☐En definitiva, es la propuesta global que mejor encaja en la tipología, condiciones estructurales, capacidad e instalaciones del Palacete del Corregidor.

Puntuación otorgada: 22 puntos

1. “Programa de Explotación” ☐18 Puntos
2. “Programa de Mantenimiento” ☐4 Puntos

**Oferta núm.3, presentada por Hermanos Jerónimo Bustos, S.L.**

- ☐☐No se detallan más usos y actividades, que los de alojamiento, restauración y Spa. La empresa proponente no tiene experiencia en gestión hotelera, si bien dispone de un amplísimo currículo empresarial en el sector de la hostelería y restauración.
- ☐☐El régimen tarifario está detallado por temporadas y tipologías de habitaciones, así como los servicios de restauración y Spa.
- ☐☐Incluye la propuesta la implantación de tarifas confidenciales específicas para eventos de diferente índole impulsados desde la institución municipal, así como convenios con el comercio local para fomentar los atractivos del municipio.
- ☐☐La propuesta relativa a la restauración es el apartado fuerte de su proyecto, detallando tipologías de menús, horarios y tipologías de servicios.
- ☐☐Instalación de secadores de pelo, minibar, Smart TV.
- ☐☐Instalación de cámaras y sistema ventilación cámara de gasoil.
- ☐☐Renovación instalación WIFI y telefonía e informatización de cerraduras.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

- El Plan de Comercialización adolece de un mayor número y, principalmente, un mayor detalle de las acciones a realizar.
- Respecto Plan de Gestión se implementará un PMS y se recoge la contratación de 6 personas.
- Optimización de costes dada la explotación en el municipio de diversos negocios de hostelería.
- Mejora de instalaciones e inversiones, incluyendo entre otras, la renovación del mobiliario de restaurante, la totalidad del instrumental de cocina y grifería de bebidas con un monto económico superior a los 16.000,00 euros.
- Referente al mantenimiento y conservación se detallan los proveedores que pueden llevar a cabo los trabajos, pero no se especifica como tal un programa no preventivo ni correctivo.

Puntuación otorgada: 18 puntos

1. "Programa de Explotación"  14,5 Puntos
2. "Programa de Mantenimiento"  3,5 Puntos

**Oferta núm.4, presentada por U.T.E. Hotel La Marina 2015, S.L.**

- Si bien el grupo que presenta esta oferta tiene gran experiencia en el sector del alojamiento turístico, hace una propuesta basada en la reconversión del Palacete del Corregidor en un Hostel en el que se podrían llegar a alojar, según la memoria presentada, hasta 64 personas, dando cabida en las habitaciones a múltiples literas (hasta 8 personas por habitación). Este uso, aun estando permitido por la normativa autonómica, (Decreto Ley 13/2020, de 18 de mayo), supondría la tramitación de un cambio de clasificación del establecimiento ante la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía y la pérdida de condición Hotel 3\*\*\*, tal y como tiene en la actualidad. Independientemente de lo anterior, dicho uso supondría una sobreexplotación del recurso quedando en entredicho la sostenibilidad del bien patrimonial al triplicar la ocupación máxima que ofrece a fecha actual (20 plazas).
- El régimen tarifario que proponen es acorde y denota gran conocimiento del sector.
- A nivel de restauración propone un sistema de "food fast" sin elaboración de producto apoyado en la venta por "vending".
- Se recoge el uso de la cafetería-bar para charlas y actividades culturales.
- Plan de Comercialización: búsqueda de grupos de estudiantes alemanes y franceses, asociaciones, grupos religiosos, equipos deportivos, OTA's.
- Creación de página web y perfiles en RR.SS. - Posicionamiento SEO - creación de video promocional para difusión online.
- Interacción entre clientes poniendo en marcha programas que inciten a la socialización y relación de los huéspedes alojados (yoga, gimnasia, etc.).
- Inversiones encaminadas a la tecnificación del edificio e infraestructuras necesarias para la ampliación de plazas (literas, taquillas, camas, lencería de cama), con una inversión cuantificada en torno a los 48.000 euros .
- Cuadro de mantenimiento preventivo.

Puntuación otorgada: 11,5 puntos

1. "Programa de Explotación"  9 Puntos
2. "Programa de Mantenimiento"  2,5 Puntos

**Oferta núm.5, presentada por Llade Brokerage, S.L.:**

- Refiere experiencia en el sector de alojamiento, pero en la memoria presentada no se constata la misma.
- La memoria presentada es de carácter muy teórico sin entrar a abordar las características propias del recurso en sí ni aportar propuestas concretas.
- Búsqueda de clientela 18-35, parejas sin hijos y viajes de negocio.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

- ☐☐ Proponen 6 hab. Dobles, 2 suites superiores + 2 suites, cuando las características de las habitaciones no permiten habitaciones de esta tipología, incluyendo régimen tarifario (con una estimación muy por encima de las tarifas medias de los establecimientos del destino), aunque es desconcertante la propuesta de división por temporadas al recoger meses de julio y agosto como temporada baja e incluyendo el mes de noviembre como temporada alta, lo cual se aleja totalmente de la realidad turística del destino.
- ☐☐ Restauración habilitan el bar-terraza en ático para desayunos, aperitivos, almuerzos y cenas y terraza chill out sin entrar a detallar ni horarios ni precios ni oferta/tipología de restauración. Proponen la instalación de bodega y uso múltiple de la terraza.
- ☐☐ Degustaciones y catas para intercambio cultural y lingüístico.
- ☐☐ En referencia al Plan de Marketing, sucede igual que con algunos otros conceptos reflejados en la memoria; se conceptúa qué es un Plan de Marketing, pero no recoge la propuesta ninguna acción concreta, detallada y específica para el Hotel.
- ☐☐ Contempla en Estudio de Ingresos, pero no de gastos.
- ☐☐ El Plan de mantenimiento y conservación que se incluye es de carácter teórico sin aplicabilidad específica en la instalación que nos ocupa.

Puntuación otorgada: 9,5 puntos

1. "Programa de Explotación" ☐5 Puntos
2. "Programa de Mantenimiento" ☐4,5 Puntos

En base a lo anterior, se detalla la tabla de puntuaciones obtenidas por cada una de las empresas:

EMPRESA	Programa de Explotación (máx. 20 puntos)	Programa de Mantenimiento (máx. 5 puntos)	TOTAL (máx. 25 puntos)
CRISTIANO S. TOBOSO BERMÚDEZ	15,5	3	18,5
FONDAS DE PUEBLO S.L.	18	4	22
HERMANOS JERÓNIMO BUSTOS, S.L.	14,5	3,5	18
U.T.E. HOTEL LA MARINA 2015, S.L.	9	2,5	11,5
LLADE BROKERAGE, S.L.	5	4,5	9,5

Una vez leídas las puntuaciones, se procede a descifrar, abrir y leer el sobre C, referente a los criterios de valoración objetivos, obteniéndose el siguiente resumen de ofertas:

EMPRESA	Canon Total Anual Ofertado	Cambio de colchones	Cambio de TV por Smart TV
CRISTIANO S. TOBOSO BERMÚDEZ	12.021,00 €/año	SI	SI
HNOS. JERÓNIMO BUSTOS SL	19.200,00 €/año	SI	SI
UTE HOTEL LA MARINA 2015 SL	11.275,00 €/año	SI	SI
LLADE BROKERAGE SL	36.000,00 €/año	SI	SI
FONDAS DE PUEBLO SL	12.600,00 €/año	SI	SI

Una vez aplicados los criterios de valoración recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas, se obtiene:

	Puntuación Canon Total	Puntuación	Puntuación	Total Criterios de





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR  
(GRANADA)

EMPRESA	Anual Ofertado	Cambio de Colchones	Cambio de TV por Smart TV	valoración objetivos
<b>CRISTIANO S. TOBOSO BERMÚDEZ</b>	20,04	10	5	35,04
<b>HNOS. JERÓNIMO BUSTOS SL</b>	32	10	5	47
<b>UTE HOTEL LA MARINA 2015 SL</b>	18,79	10	5	33,79
<b>LLADE BROKERAGE SL</b>	60	10	5	75,00
<b>FONDAS DE PUEBLO SL</b>	21	10	5	36,00

Siendo la suma de ambas fases la siguiente:

EMPRESA	Puntuación Sobre B (Criterios de valoración subjetivos)	Puntuación Sobre C (Criterios de valoración objetivos)	TOTAL PUNTUACIÓN (Sobre B + Sobre C)
<b>CRISTIANO S. TOBOSO BERMÚDEZ</b>	<b>18,5</b>	<b>35,04</b>	<b>53,54</b>
<b>HNOS. JERÓNIMO BUSTOS SL</b>	<b>18</b>	<b>47,00</b>	<b>65,00</b>
<b>UTE HOTEL LA MARINA 2015 SL</b>	<b>11,5</b>	<b>33,79</b>	<b>45,29</b>
<b>LLADE BROKERAGE SL</b>	<b>9,5</b>	<b>75,00</b>	<b>84,50</b>
<b>FONDAS DE PUEBLO SL</b>	<b>22,00</b>	<b>36,00</b>	<b>58,00</b>

Al existir una diferencia notable en la oferta de Llade Brokerage SL y el canon anual estimado del contrato, toma la palabra D. Felipe Puertas solicitando información a los Asesores Jurídicos de la mesa sobre si la oferta realizada pudiera ser desproporcionada, informándose que al ser un canon al alza, el pliego no ha establecido límite alguno para determinar la desproporcionalidad.

También toma la palabra D. Rafael Caballero preguntándole a Dña. Celine De Braker si la oferta de 36.000,00 € es anual o para el total del contrato a lo que responde que es **anual**.

Por lo tanto, a la vista, de los informes técnicos de valoración, la mesa propone la siguiente lista de valoración:

**Orden: 1 LLADE BROKERAGE SL CIF B72333487 Propuesto para la adjudicación**

**Total criterios CJV: 9,50**

**Total criterios CAF: 75,00**

**Total puntuación: 84,50**

Orden: 2 HERMANOS JERÓNIMO BUSTOS SL CIF B18481473

Total criterios CJV: 18,00

Total criterios CAF: 17,00

Total puntuación: 65,00

Orden: 3 FONDAS DE PUEBLO S.L., CIF B88588595

Total criterios CJV: 22,00

Total criterios CAF: 36,00

Total puntuación: 58,00

Orden: 4 CRISTIANO S. TOBOSO BERMÚDEZ, CIF 53152348S

Total criterios CJV: 18,50

Total criterios CAF: 35,04

Total puntuación: 53,54

Orden: 5 UTE HOTEL LA MARINA 2015 SL & NARAMSIN SL, CIF B37540549





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

---

Total criterios CJV: 11,5  
Total criterios CAF: 33,79  
Total puntuación: 45,29

**Por lo que a la vista de los informes técnicos de valoración emitidos y la presente sesión de la mesa de contratación, con los votos a favor de los miembros de la misma, salvo D. Antonio Aragón Olivares que manifiesta “su voto en contra al no estar de acuerdo con los pliegos de condiciones establecidos”, acordó proponer al órgano de contratación la adjudicación del contrato de Gestión y explotación comercial del inmueble propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, denominado "HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR”, EXPEDIENTE 17/2021, GESTIONA 1861/2020, a LLADE BROKERAGE SL, CIF B72333487 , al ser la mejor oferta relación calidad-precio y reunir las condiciones fijadas en los pliegos conforme a las siguientes especificaciones:**

- Programa de explotación y mantenimiento ofertado por la empresa en el sobre B.
- Canon Total Anual por importe de 36.000,00 €/año
- Cambio de los colchones existentes.
- Cambio de las TV por Smart TV.

Siendo las 10:34, la Presidenta de la mesa da por finalizada la sesión y para constancia de lo tratado, Yo, como Secretario, certifico con el visto bueno de la Presidenta.

D. Antonio Martín Vallejo  
SECRETARIO SUPLENTE DE LA MESA

Dña. Trinidad Herrera Lorente  
PRESIDENTA

