

---

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL HOTEL CASONA DE CARMONA

---



SEPTIEMBRE DE 2017

## Índice de contenido

1.- ANTECEDENTES .....	4
2.-NECESIDAD DE CONTRATACIÓN .....	5
3.-OBJETO DEL CONTRATO.....	5
DESTINO DEL INMUEBLE .....	6
4. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DEL CONTRATO.....	6
PÚBLICO OBJETIVO.....	7
EQUIPAMIENTO.....	13
5. DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS .....	17
6. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO-CONTRATISTA.....	18
7. CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS PARA CANTUR, S.A. PRECIO DEL CONTRATO .....	24
FORMA DE PAGO .....	25
8. GARANTÍA Y FIANZA DEL CONTRATO .....	25
9. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO .....	26
10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	27
11. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.....	29
A.-Normas generales.....	29
B.-Acreditación de la capacidad para contratar.....	29
12. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ADJUDICATARIO .....	30
LICENCIAS Y PERMISOS.....	31
SUMINISTROS .....	31
MANTENIMIENTO, OBRAS, MEJORAS Y GASTOS. ....	32
OBRAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.....	32
<b>II.- OBRAS A REALIZAR POR LA ARRENDATARIA.....</b>	<b>33</b>
MARCAS Y DISTINTIVOS .....	34

SEGUROS .....	35
POLITICA COMERCIAL Y COLABORACIÓN.....	35
OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS, FISCALES Y PARA CON LA SEGURIDAD SOCIAL, ENTRE OTRAS.....	36
CESIÓN/SUBARRIENDO. ....	36
13. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....	39
14. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.....	42
15. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO .....	42
PERSONAL Y CALIDAD DE LOS TRABAJOS.....	43
16. NATURALEZA DEL CONTRATO Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	43
17. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO .....	44





## **1.- ANTECEDENTES**

Cantur, S.A. es una sociedad mercantil pública dependiente del Gobierno de Cantabria, que además es su socio único, poseyendo el 100% de su capital social y tiene como objeto social promover el deporte de alta montaña y el turismo en Cantabria, especialmente en aquellas zonas en las que estas manifestaciones no existan o son insuficientes.

Cantur, S.A. es una empresa pública a través de la cual el Gobierno de Cantabria desarrolla, entre otros objetivos, su estrategia de promoción turística, la coordinación con los actores del sector turístico tanto públicos como privados, y el apoyo a la presencia del sector en eventos promocionales. CANTUR S.A. tiene encomendada la realización de acciones de promoción y fomento del Turismo de Cantabria, el fomento de la comercialización turística y los servicios de información tendentes a la consolidación de la imagen de Cantabria como destino turístico de calidad en el panorama nacional e internacional.

Dentro de Cantur, S.A. destacan recursos turísticos de gran relevancia e impacto a nivel regional, nacional e internacional como el Parque de la Naturaleza de Cabárceno, los Campos de Golf del Abra del Pas y de Nestares, complejos hosteleros como el Hotel La Corza Blanca, el Refugio de Áliva, elementos singulares en entornos naturales como el Teleférico de Fuente Dé, la Estación de Esquí -Montaña de Alto Campoo o las instalaciones de la Estación de Peña Cabarga, y el Museo Marítimo, entre otros. Entre estas instalaciones de Cantur, S.A., se encuentra el Hotel Casona de Carmona, en el Valle de Cabuérniga, que es el objeto de este pliego.

El establecimiento está ubicado en el valle de Cabuérniga, por lo que este complejo da respuesta a varios segmentos de mercado según su estacionalidad y demanda (tour operadores, agencias de viajes y empresas).

El complejo está situado en un núcleo rural donde tanto cliente individual, como grupos de turistas de todo tipo pueden utilizar sus instalaciones durante todo el año, siendo un destino distinto al de un mero establecimiento que se reduce al entorno rural.

En este sentido la característica fundamental que diferencia al complejo de la competencia es el poder dar un servicio de hotel de 4 estrellas superior, en clara ventaja competitiva con los



hoteles y alojamientos turísticos de la zona para poder traer a la zona un cliente potencial con un poder adquisitivo más alto que pueda dinamizar la comarca.

## 2.-NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

Dada la singularidad del proyecto y la actividad que se pretende realizar donde la innovación y sofisticación entorno a la alta gastronomía; donde tradición y la exclusividad se fusionen, para convertir al Hotel Casona de Carmona en un referente en la generación de experiencias gastronómicas y de ocio en torno a uno de los *conjuntos históricos* más bellos de España, dentro del sector turístico regional. Abriendo la zona a un nuevo mercado que ayude al fortalecimiento del mercado turístico local y regional como destino de excelencia.

Por lo que precede, se precisa contratar la explotación del Hotel Casona de Carmona en régimen de arrendamiento a una empresa del sector cuyo objeto social se corresponda con el objeto del contrato y cuente con los medios humanos y técnicos necesarios para llevar a cabo los trabajos objeto del contrato de:

### ARRENDAMIENTO DEL HOTEL CASONA DE CARMONA

## 3.-OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato el arrendamiento del Hotel Casona de Carmona, como negocio turístico de alojamiento, restauración y servicios de hostelería a los efectos exclusivos y conforme a los estrictos términos previstos en el presente pliego. Se realizarán actividades turístico-hoteleras, de alojamiento, restauración y talleres de cocina, así como actividades de ocio y servicios que sean complementarias y accesorias al complejo.

En el contrato de arrendamiento están incluidos los bienes muebles e inmuebles que se describirán y detallarán en el presente pliego, prohibiéndose expresamente el subarriendo o cesión de derechos o de las instalaciones objeto del presente contrato, excepto autorización expresa y por escrito de Cantur, S.A.

El establecimiento hotelero que es objeto del presente contrato se detalla en punto siguiente de este pliego, con los planos e inventario de bienes que se anexan al mismo y con descripción de bienes inmuebles y muebles que los componen.

## **DESTINO DEL INMUEBLE**

La ARRENDATARIA destinará el INMUEBLE a actividades turístico-hoteleras y de alojamiento, así como a las de ocio y servicios que sean complementarias y accesorias a aquella, siempre de acuerdo con la finalidad y naturaleza con que el complejo hotelero arrendado ha sido construido, sin que se pueda variar su destino ni establecerse negocio distinto del pactado, sin la autorización expresa y por escrito de Cantur S.A

Se establece como destino de uso del hotel los servicios de alojamiento y todo lo que ello engloba en función de la categoría del establecimiento, con servicios de restauración; servicios de: restaurante, cafetería, bar y celebración de eventos de todo tipo (reuniones de empresa, bodas, comuniones, bautizos, etc.).

El adjudicatario podrá realizar o promover algún tipo de actividad social, cultural, recreativa o de cualquier otro tipo, complementaria al destino antedicho del local y dirigida a colectivos cultural y/o social, siempre y cuando no vaya en contra de los intereses de Cantur, S.A., para lo que será preciso contar, en todo caso, con autorización expresa.

Así mismo se valorará en gran medida la capacidad de atraer turismo gastronómico mediante la creación de talleres y cursos de gastronomía para poner en valor la restauración Cántabra de la zona.

Igualmente será obligación del adjudicatario apoyar adecuadamente a Cantur, S.A., cuando así se le requiera, en la realización de las actividades organizadas por las propias instalaciones. En particular, Cantur, S.A. se reserva la posibilidad de colocar carteles, programas, folletos, propaganda o avisos, o cualquier tipo de publicidad de las instalaciones o actividades de Cantur, S.A. en cualquier lugar del local que se designe a estos efectos, y que no interfiera en la explotación del negocio de hostelería.

## **4. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DEL CONTRATO**

El establecimiento, está situado en el Valle de Cabuérniga en la localidad de Carmona. Con Referencia catastral: **9999360UN8899N0001FT** (Anexo VI).



Forman parte del objeto del presente contrato el edificio principal y todos los inmuebles anexos, enseres y maquinaria, y resto de bienes muebles.

El edificio principal con 4 plantas, cuenta con las siguientes superficies útiles: Bajo rasante: 14,91 m<sup>2</sup>, Planta baja: 174,37 m<sup>2</sup>, Planta primera: 192,63 m<sup>2</sup> y Planta segunda: 93,04 m<sup>2</sup>.

El edificio anexo cuenta con restaurante, barra de cafetería, cocina, cámaras, cuarto de basuras, almacenes y servicios públicos, con una superficie útil de 158,87 m<sup>2</sup>, además tiene 2 terrazas exteriores en nivel inferior y superior a nivel de calle.

En su interior, el restaurante está dotado de una completa cocina de 32,42 m<sup>2</sup>, un almacén de 4,37 m<sup>2</sup>, cámaras de 5,19 m<sup>2</sup>, así como las instalaciones de baños y aseos. El comedor presenta una superficie total de 50,75 m<sup>2</sup> y el bar-cafetería de 31,20 m<sup>2</sup>.

Tanto la distribución como las superficies con las que cuenta cada estancia se puede observar en el Anexo IV (Planos de planta).

### **PÚBLICO OBJETIVO**

Los clientes potenciales del complejo pertenecen a los siguientes segmentos:

Cliente particular: Cliente de ocio y/o vacaciones y los que no presentan un segmento definido, que habitualmente también pernoctarán los fines de semana y periodos temporada vacacionales en un alto porcentaje.

Individuales, pequeños grupos y equipos deportivos

Individuales y grupos especiales en talleres de gastronomía.

Corporativo: clientes que se alojan por motivos de negocios requeridos por empresas de la zona. Sus reservas se realizan directamente, o por mediación de agencias de viajes, a través de la web, o portales de internet.

Pequeños grupos turísticos: Será un objetivo fundamental el complementar la ocupación todos los días de la semana (Lunes a Domingo) y temporadas de baja ocupación en un establecimiento claramente enfocado al segmento deportivo de montaña y senderismo y de familias vacacional en verano, del cual se nutre pero no exclusivamente. Se valorará



positivamente aquella empresa que tenga experiencia en restauración y tenga capacidad de potenciación de talleres de cocina.

En este sentido, la estacionalidad es un factor de gran importancia para el hotel, ya que, en la segmentación del cliente según su tipo de estancia - familiar y vacacional -, nos afecta profundamente en períodos claramente establecidos.

El adjudicatario potenciará la oferta gastronómica mediante talleres de cocina, gastronomía, generación de ofertas y producto de temática gastronómica y garantizará su presencia en el mayor número posible de catálogos, publicaciones, folletos y similares relacionados con la gastronomía que ayuden a la promoción de la restauración de esta comarca de Cantabria tanto a nivel nacional como internacional.

Tanto Cantur, S.A. como Turismo de Cantabria apoyarán la promoción, comercialización y difusión del proyecto objeto de este contrato a través de sus canales habituales.

CANTUR y Turismo de Cantabria colaborarán en la obtención de permisos y licencias con el adjudicatario.

A continuación se describen las instalaciones objeto de contrato:

#### **Edificio Principal:**

*Los servicios básicos que se prestan son los siguientes.*

#### **ALOJAMIENTO - Tipos de habitaciones**

El establecimiento cuenta con el siguiente número y tipo de habitaciones:

**4 unidades TIPO A: 1 dormitorio (1 hab. cama matrimonial, de 1,50 x 2,00 m.)**

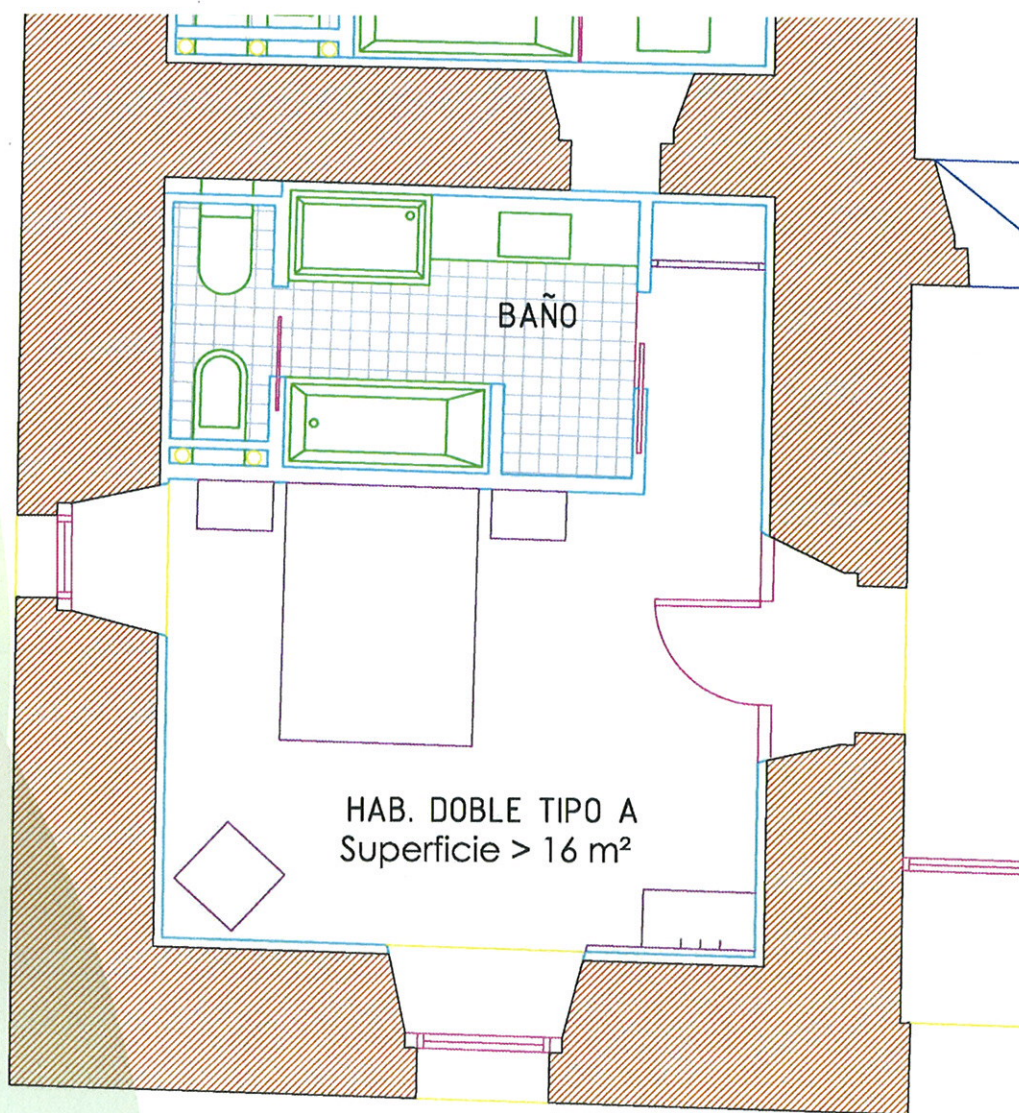
**2 unidades TIPO B: 1 dormitorio (1 hab. Twin, 2 camas 1,10 x 2,00 m.)**

**3 unidades TIPO C: 1 dormitorio (1 hab. Cama matrimonial de 1,50 x 2,00 m.)**

**1 unidades TIPO D: 1 dormitorio (1 hab. Twin, 2 camas 1,10 x 2 m.) Minusválidos.**

**HABITACIÓN TIPO A:** Son habitaciones dobles que cuentan con una cama matrimonial de 1,50 x 2,00 metros.

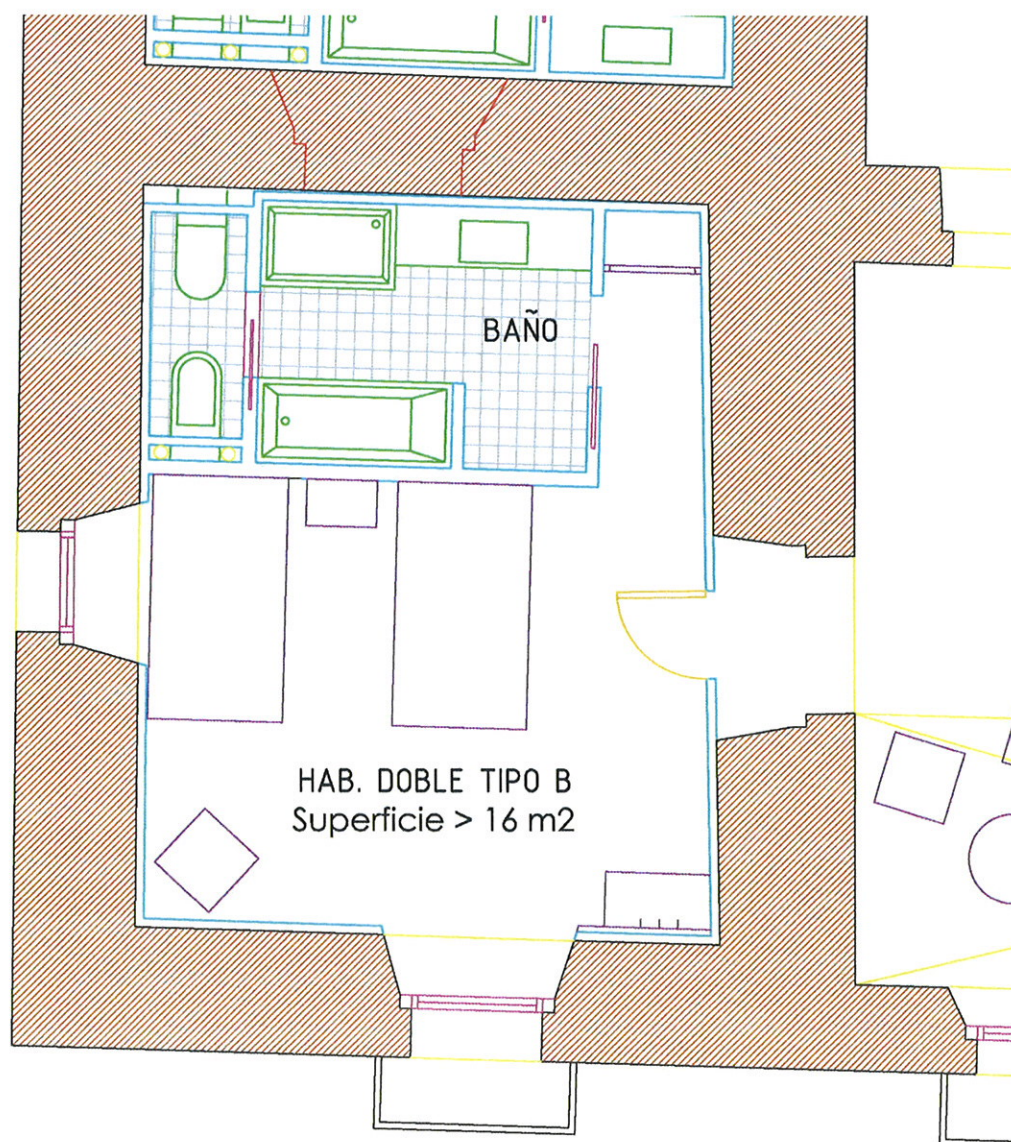
Se sitúan 1 en Planta Baja, 1 en Planta Primera y 2 en Planta Segunda.





**HABITACIÓN TIPO B:** Son habitaciones dobles que cuentan con dos camas de 1,10 x 2,00 metros.

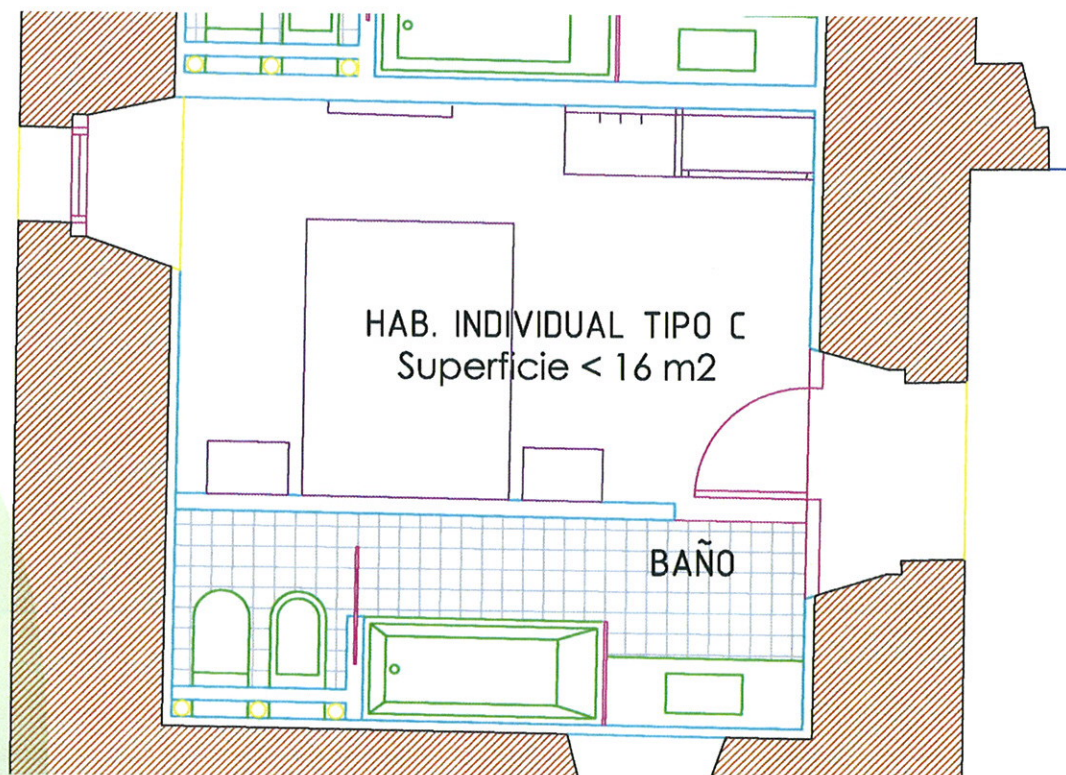
Se sitúan 2 en Planta Primera.





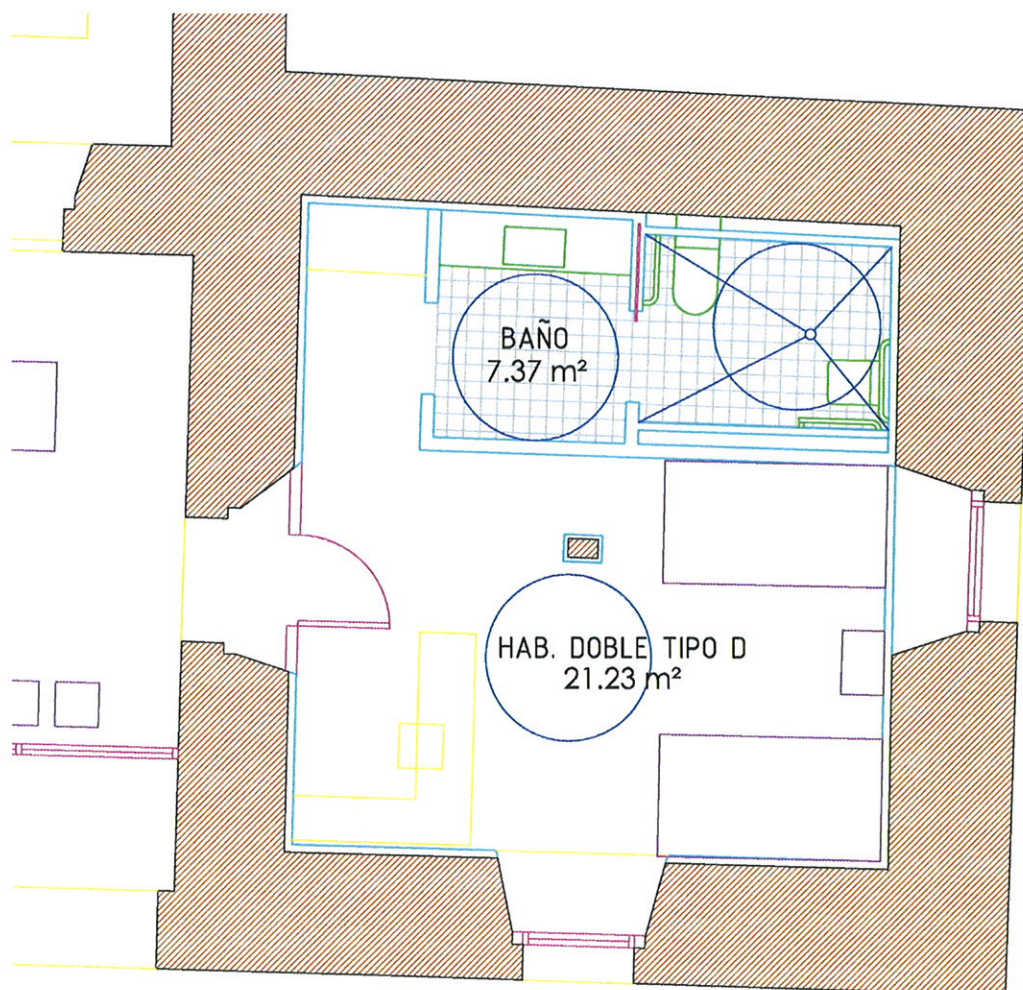
**HABITACIÓN TIPO C:** Son habitaciones individuales que cuentan con una cama matrimonial de 1,50 x 2,00 metros.

Se sitúan 2 en Planta Baja y 1 en Planta Primera.



**HABITACIÓN TIPO D:** Son habitaciones dobles que cuentan con dos camas de 1,10 x 2,00 metros.

Se sitúa 1 en la planta baja, estando acondicionada para su uso por personas de movilidad reducida.





Las habitaciones pueden completarse, según necesidad del cliente, con camas supletorias y/o cunas.

Como alternativa al apartamento “doble” a petición del cliente, podrá tener la consideración de “doble” para uso individual”, debiéndose potenciar el uso de estas habitaciones y diferenciarlas claramente para el segmento de cliente de paso, afianzando además el concepto de habitación ejecutiva que ayude a potenciar más el turismo fuera del fin de semana.

### **EQUIPAMIENTO**

El equipamiento mínimo obligatorio en función de la calificación turística a definir e instalar por parte del arrendatario y además de las unidades de camas ya descritas anteriormente, todas las habitaciones deben de tener los siguientes elementos:

### **DORMITORIOS**

- Además de las camas:
- Mesillas, y cómodas en cada dormitorio
- Armarios empotrados con perchas. 8 unidades.4 de ellas con pinzas
- Caja fuerte de seguridad
- Maletero
- Monitor TV de 32 pulgadas.
- Teléfono
- Cortinas translúcidas y Cortinas Foscurit (Protección solar)
- Butaca
- Escritorio y silla
- Minibar

### **CUARTOS DE BAÑO**

Todos los baños principales tienen mueble con lavabo, Bañera y/o ducha, Toalleros, Pasamanos de seguridad, Mampara, Secador de pelo y Espejo cosmético



## **RESTAURACION**

El complejo dispone de restaurante con servicio obligatorio de desayuno buffet y servicio de comidas y cenas a la carta. Dispone igualmente de servicio de cafetería, que dará el servicio de snack bar, y deberá de tener un menú del día para almuerzos y cenas de lunes a viernes.

En este sentido el establecimiento se debe diferenciar claramente de otras empresas del sector por su alto grado de exigencia en la calidad de la cocina, dándose a conocer esta en las diferentes actividades del complejo para conseguir realizar sinergias a nivel de empresa no sólo con los clientes del hotel si no con el resto de clientes del resto de complejos de CANTUR.

## **ZONAS COMUNES**

El mobiliario deberá de dar servicio a los clientes en todas las áreas, recepción, hall de entrada, salón de primera planta, salón de segunda planta, pasillos,... La decoración deberá de tener una consonancia respecto al resto de las zonas del hotel respecto a colores, tonalidades y calidad y medidas adaptadas a todas las estancias del establecimiento. Deben ser de materiales de calidad y que perduren en el tiempo , debiendo de ser fácil su mantenimiento y conservación. Las ventanas de las zonas comunes deberán de tener cortinas y foscúrits para poder oscurecer por completo todas las áreas en función de las necesidades de los clientes.

### ***Los servicios ofertados:***

- **Desayunos.** Tipo Buffet, hecho que establece por sí diferencia con otros hoteles y cadenas del mercado respecto a los establecimientos de similares características en la zona, siendo muy exigentes en la necesaria relación entre la calidad del producto con el precio de venta del mismo.
- **Almuerzo y cena.** Con una diversidad de platos perfectamente estudiados, según características y demanda de los clientes. Se debe establecer la propuesta por estaciones y no mantener la carta por años completos.
- **Creación de Menús especiales:** Para comidas de trabajo, banquetes, grupos, deportistas, etc. Y ello bajo demanda.
- **Bar:** Este se debe dar a conocer durante todo el año invirtiendo en el fomento de su actividad, la presentación de los productos locales y de la región.

Se debe cuidar el ambiente del bar y el restaurante teniendo siempre información actualizada en la recepción del hotel y en las habitaciones, así como los horarios, las indicaciones y su señalización para acceder a los mismos.

*Para la prestación de estos servicios se cuenta con los siguientes*

## **EQUIPAMIENTOS**

### **Cocina. Dotada de:**

- ✓ Zona almacenamiento Frío con 4 cámaras
- ✓ Zona almacenamiento alimentos no perecederos
- ✓ Cuarto preparación refrigerado
- ✓ Zona de cocción caliente con 1 cámara
- ✓ Zona de lavado de vajillas
- ✓ Zona preparación de buffets.
- ✓ Muebles frigoríficos y máquinas de hielo

**Restaurante con capacidad para 70 comensales en el interior, 20 en la terraza inferior y 120 en la terraza superior.**

\*La anterior instalación será realizada por el arrendador.





## **ALMACENES**

Se cuenta asimismo con los almacenes que se recogen a continuación:

### NIVEL 3 ->

LENCERIA -> 3,62 m<sup>2</sup>

ECONOMATO -> 4,00 m<sup>2</sup>

MANTENIMIENTO -> 3,00 m<sup>2</sup>

### NIVEL 2 ->

LENCERIA -> 6,07 m<sup>2</sup>

VESTUARIOS PERSONAL -> 2,00 m<sup>2</sup>

Planta Sótano: Cafetería- Restaurante, Cocina, Cámaras, Almacén, Zona preparada para la realización de talleres de cocina, Lavabos de uso público y Terraza.

Planta Baja: Vestíbulo principal- Recepción, 2 habitaciones dobles, 2 habitaciones individuales, Zona de ascensor, Escaleras y Terraza.

Planta Primera: 3 habitaciones dobles, 1 habitación individual, Zona de estar, Oficio, Lencería, Vestuario de personal, Zona de ascensor y Escaleras.

Planta Segunda: 2 habitaciones dobles, Zona de estar, Lencería, Economato, Mantenimiento y Escaleras.

Todas estas instalaciones están completamente equipadas, y en perfecto estado de uso.

## **5. DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS**

Cantur, S.A. designa como Directores del Contrato al Coordinador de Hostelería y al Director Económico-Financiero, a los que les compete supervisar y verificar la correcta ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato, siendo los responsables de dicha

verificación, dictando por escrito las instrucciones precisas para su eventual corrección, pudiendo igualmente rechazarse si la prestación no se adecúa al contrato como consecuencia de incumplimientos imputables al arrendatario.

El arrendatario designará a una persona como Responsable del Contrato, con responsabilidades de gestión como interlocutor con los Directores del Contrato.

El arrendatario proporcionará a los Directores del Contrato, a través del Responsable del Contrato, cuando sea requerido para ello, copia de la documentación referida a autorizaciones, inspecciones higiénico-sanitarias, relación nominal de personal laboral especificando su relación contractual, liquidaciones tributarias, TCI y TC2, así como cualquier otra que sea precisa para garantizar el correcto funcionamiento del Hotel Casona de Carmona.

Existirá una COMISIÓN DE SEGUIMIENTO formada por los Directores del contrato y sus equipos.

En concreto, los Directores del Contrato tendrán encomendadas las siguientes funciones:

- Elevar a la Dirección General de Cantur, S.A., para que ésta decida, la modificación de las instalaciones que pretenda llevar a cabo el adjudicatario, así como de los bienes de equipo, mobiliario, etc.
- Instar anualmente al adjudicatario a llevar a cabo la reposición de los elementos, instalaciones, bienes muebles, bienes de equipo y cualquier otro elemento relacionado con el desarrollo del contrato.
- Examen en cualquier momento de la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias, sociales, laborales, sanitarias, de prevención de riesgos laborales, avales, etc.

Cualesquiera otra necesarias para la correcta ejecución y desarrollo del contrato.

## **6. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO-CONTRATISTA**

1. El arrendatario se comprometerá, en su oferta, a poner en funcionamiento el establecimiento arrendado como negocio de hotelero en el menor plazo posible desde de la



formalización del contrato, contando con todos las licencias, autorizaciones y/o permisos que fueran necesarios. Con la colaboración de CANTUR y de TURISMO DE CANTABRIA.

2. El adjudicatario deberá dirigir y gestionar el local de forma directa, comprometiéndose a realizar la gestión completa del suministro de alojamiento y alimentación del local en su concepción de restaurante-bar-cafetería, según corresponda, que deberá incluir, en todo caso:

- Gestión y compra de materias primas y productos, cantidades, stocks, etc.
- Recepción y almacenamiento de las mismas.
- Lavado de lencería, la vajilla y menaje utilizado.
- Manipulación y elaboración de las materias oportunas para la confección de los productos a consumir.
- Limpieza y acondicionamiento general de la zona exterior de los edificios, zonas comunes, recepción, habitaciones, zona de restaurante, bar, terraza, jardines, almacén, cocina, aseos, así como maquinaria y utillaje.
- La prestación al público propia del servicio de alojamiento y restaurante-bar-cafetería: suministro de comida, bebidas y cafés. Servicios obligatorios de desayuno buffet, almuerzo y cena, así como servicios de bebidas y snack entre las 7:00 de la mañana y las 24:00 h. de forma ininterrumpida.
- El cumplimiento de las obligaciones en materia de Seguridad Alimentaria, se valorará especialmente, como mejora, la realización de auditoría externa de APPCC (Análisis de Peligros y Puntos Críticos de Control). Se deberá presentar trimestralmente los informes y documentos de seguridad alimentaria a la Comisión de seguimiento de CANTUR.

3. El adjudicatario deberá cumplir en todo momento la legislación que le sea aplicable. En particular, la que se encuentre vigente en cada momento en la Comunidad de Cantabria, así como las Ordenanzas Municipales que sean de aplicación a la actividad que en dicho local se pretende realizar y cualquier otra normativa que afecte directa o indirectamente al uso y explotación del local Objeto del Contrato y a las actividades que en él se desarrollan.

4. El arrendatario se obliga en todo momento a tener a disposición del público las Hojas de Reclamaciones que fueran reglamentarias en cada momento. De las reclamaciones que se presentaren, el adjudicatario remitirá en el mismo día o en el día siguiente hábil, junto con un informe, una copia de la misma, a la Coordinadora de Calidad de Cantur, S.A., quedando el arrendatario como único responsable del cumplimiento de las sanciones de toda índole que se pudieran derivar de las mismas y siendo por cuenta suya todos los trámites administrativos al respecto (presentación de Alegaciones, Recursos, etc.)

5. Serán a costa del arrendatario:

- Todo el material de hostelería preciso para llevar a cabo el buen funcionamiento del hotel: decoración, muebles, ropa de cama y mesa, amenities, menaje de cocina, vajilla, cubertería, cristalería, mantelería completa y complementos, etc., así como toda su reposición.
- Obligatoriamente, los trabajos y materiales derivados de la desinfección, desinsectación y desratización de las instalaciones de hostelería descritas, incluidas las zonas de almacén y aseos públicos que formen parte de ellas.
- Las operaciones de revisión, periódica o no, mantenimiento y reparación de toda la maquinaria y aparatos utilizados en las instalaciones, preferentemente con el servicio técnico especializado y autorizado de cada marca. Trimestralmente se deberá de presentar copia de todas las revisiones efectuadas parciales, totales y obligatorias así como de todo el mantenimiento preventivo de cada uno de los elementos y maquinaria que forman parte de la explotación del establecimiento a la COMISION DE SEGUIMIENTO de CANTUR.
- El aseguramiento, en todo momento, de las mejores condiciones de seguridad, higiene de las dependencias.
- Mantenimiento de todo tipo de los bienes muebles e inmuebles cedidos en el contrato.
- El adjudicatario se encargará, asimismo, del mantenimiento, conservación y reposición de los elementos del mobiliario del hotel, restaurante-bar-cafetería y terraza, siendo su reposición necesariamente realizada con elementos de las mismas características.



Cantur, S.A. podrá exigir en cualquier momento la reposición de los elementos del mobiliario, si estima que su estado de conservación no es propio de la categoría del local.

- Serán por cuenta del adjudicatario el abono del IBI, impuestos, tasas, precios públicos, y cualquiera otro que grave el inmueble y/o la actividad a desarrollar.

6. El horario de funcionamiento del restaurante-bar-cafetería se dará a conocer, con carácter anual y antes del inicio de cada año natural, a los Directores del Contrato. La fijación del mismo deberá cumplir la legislación vigente y no deberá ir, en ningún caso, en contra de los intereses de Cantur, S.A., definidos anteriormente.

7. Los precios y tarifas de los productos servidos deberán cumplir con la legalidad vigente y no irán en contra, en ningún caso, de los intereses de Cantur, S.A.

Los precios máximos por los servicios y ventas de productos se darán a conocer a los Directores del Contrato antes del comienzo de cada año natural del contrato; debiendo quedar debidamente expuestos al público y contar con la debida autorización administrativa que sea procedente.

En el caso de la venta de habitaciones a diferentes precios mediante técnicas de “Revenue Management”, el arrendador pasará un informe mensual del precio medio ofertado durante cada uno de los días del mes a Cantur, S.A, al finalizar el mismo.

El arrendatario deberá dar especial preferencia a los productos con denominación de origen de Cantabria.

8. El adjudicatario vendrá obligado a explotar el establecimiento hotelero con la diligencia de todo buen comerciante, así como al acatamiento de todos los pactos y acuerdos convenidos con Cantur S.A, que se realizarán con toda corrección dentro de un espíritu de colaboración y ayuda mutua. El establecimiento deberá permanecer abierto los 365 días del año.

9. El adjudicatario gestionará el servicio a su riesgo y ventura, no teniendo derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados por el servicio; debiendo indemnizar a terceros de los daños que les ocasione el funcionamiento del servicio.

10. Servicios de limpieza. El adjudicatario se responsabilizará del correcto mantenimiento y la limpieza de la instalación arrendada y de todo el mobiliario.

11. Seguridad de los inmuebles. El Adjudicatario deberá garantizar, en todo momento, la seguridad dentro de los espacios dedicados a clientes dentro del hotel: habitaciones, salones, pasillos, ascensor, restaurante-bar-cafetería, incluyendo el resto de las zonas accesorias, como aseos, terrazas, salas, almacenes, etc.

Si fuera preciso, el licitador contratará un servicio de seguridad que vele por la seguridad del negocio hotelero y la de sus clientes. Dicho servicio de seguridad correrá íntegramente por cuenta del adjudicatario.

12. A la finalización del contrato el arrendatario no tendrá derecho a indemnización por clientela o cartera dejada a favor de Cantur, S.A., ni por ningún concepto de esta clase.

13. Una vez concluido el contrato el arrendatario no tendrá derecho a retirar del mismo el mobiliario e instalaciones que haya aportado por su cuenta, teniendo la obligación de dejar en perfectas condiciones el mobiliario que hubiere, según conste en el inventario de bienes previamente firmado por ambas partes previa firma del contrato y formalizado en el acta de entrega.

El mobiliario que quede en el momento de la finalización del contrato deberá tener la misma calidad y antigüedad que el que se entrega, salvo el desgaste normal del uso.

14. El licitador manifestará en su oferta conocer las instalaciones objeto del presente contrato, los inmuebles que las componen y los muebles de que disponen, siendo conscientes de que se recibirán en perfecto estado de uso y conservación, en condiciones óptimas y con todos los servicios necesarios para el inicio de la actividad hotelera. Al comienzo de la operación todo el hotel se encontrará totalmente decorado y equipado, y, por lo tanto, en condiciones de ser inmediatamente explotado a pleno funcionamiento en función de los acuerdos alcanzados entre arrendador y arrendatario existiendo anexos con la distribución de las partidas realizadas por cada una de las partes.

15. El adjudicatario podrá modificar la decoración, así como la ampliación del mobiliario existente en las condiciones que se establecen en este Pliego, previa autorización por escrito de Cantur, S.A.



No está permitida la instalación de máquinas recreativas en ninguno de los recintos, salvo autorización expresa de Cantur, S.A.

El adjudicatario podrá instalar una terraza, fuera del recinto del inmueble, concretamente en las zonas señaladas en los planos que se adjuntan como Anexo IV específicamente para ello.

16. Mantenimiento. Será obligación del adjudicatario mantener en perfecto estado el mobiliario, decoración e instalaciones que se le entregan, debiendo reponerlo finalizada su vida útil. Asimismo estará obligado a conservar en perfecto estado las obras e instalaciones, destinándolas exclusivamente al uso pactado, a realizar por su cuenta todas las reparaciones necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios, y a devolverlas, al terminar el contrato, en el mismo estado en que las recibió.

Cualquier obra de mejora que precise realizar el adjudicatario a su costa, deberá contar con la autorización expresa de Cantur, S.A.

17. Zonas de aseo. El hotel cuenta con zona de aseos públicos, que podrán ser utilizados por el adjudicatario y sus clientes, así como por el resto de los visitantes de las instalaciones. En todo caso, serán de cuenta del adjudicatario la limpieza y el mantenimiento en perfectas condiciones sanitarias de los mismos. Igualmente será obligación del adjudicatario el suministro y colocación de los rollos de papel higiénico, así como del jabón de manos, contenedores higiénicos para aseos femeninos, etc.

18. Almacenamiento y evacuación de residuos. El adjudicatario se deberá encargar de la recogida y del adecuado almacenamiento de los residuos producidos por la actividad, que deberá depositar para su posterior retirada en las zonas habilitadas para ello.

Asimismo el licitador se comprometerá a proceder, siempre en el horario establecido por el Servicio de Recogida de Basuras, a su evacuación en contenedores adecuados.

19. Denominaciones comerciales y Publicidad. El licitador mantendrá la denominación del Hotel Casona de Carmona.

Para la mayor difusión de dicha denominación el adjudicatario, previa autorización expresa de los Directores del Contrato, podrá solicitar la colocación, en lugar de máxima visibilidad un rótulo o similar que lo publicite, así como cualquier tipo de publicidad que pretenda realizar

del Negocio, y que será acorde con la imagen de la identidad corporativa de la sociedad CANTUR S.A.

20. Talleres de gastronomía. El adjudicatario deberá ofrecer talleres de gastronomía un mínimo de 6 días al mes durante los 12 meses de cada uno de los años de duración del contrato. La programación deberá ser consensuada con CANTUR, S.A. al comienzo de cada ejercicio. En este sentido, la programación deberá estar finalizada antes del 31 de octubre del año anterior a la temporada y comunicársela a Cantur, S.A. con antelación suficiente para su consenso.

21. El adjudicatario se compromete a realizar la contratación de personal del establecimiento, al menos en un 25% del total de la plantilla, que estén empadronados en la Comarca.

## **7. CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS PARA CANTUR, S.A. PRECIO DEL CONTRATO**

Las contraprestaciones económicas para Cantur, S.A. comprenden tanto una renta fija mensual como un canon variable anual:

Se establece como renta fija mínima mensual la cantidad fija de MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.750,00€), IVA y demás impuestos excluidos.

A esta renta mínima mensual se ha de adicionar un canon variable mínimo anual del 6% sobre la facturación anual total que obtenga el arrendatario a partir del cuarto año de operación hasta la finalización del contrato, + IVA o aplicando cualquier otro que le pudiere sustituir en un futuro y demás impuestos excluidos, y que se abonará anualmente y en el mes siguiente a la presentación del IRPF o Impuesto de sociedades, y/o documento expedido por Hacienda en el que se indiquen la facturación anual. En caso de duda a la hora de la acreditación, serán los Codirectores del Contrato los que lo determinen. Si se modificara la autoliquidación del impuesto deberá de comunicarlo. Éste canon anual variable no se abonará durante los tres primeros años de vigencia del contrato, por tanto, su abono comenzará en el cuarto año respecto de la facturación del mismo.

La renta que se establezca en el contrato se entenderá vigente durante el primer año de vigencia del mismo. Será revisada anualmente en función de la variación del índice de Precios al Consumo -Conjunto General-, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo



que le sustituya, incrementándose proporcionalmente a la variación sufrida por dicho índice en los doce meses inmediatamente anteriores. En los años sucesivos se operará para la revisión de la renta de forma similar, tomándose como base la satisfecha en la anualidad anterior a realizarse la revisión.

Si dejasen de publicarse los índices del INE y no se crease un organismo oficial para sustituirlos, se acudirá para la revisión de la renta a publicaciones bancarias que recojan las variaciones del índice de Precios al Consumo.

Teniendo en cuenta que el INE publica los índices de referencia con posterioridad a la fecha en que habrá de tener lugar la revisión de la renta, se pacta expresamente que los efectos de la revisión serán al día en que tenía que cobrarse, girándose por la propiedad el pertinente recibo complementario, una vez que se conozca el porcentaje de la variación. Si el índice es negativo no procede la aplicación y sería "0".

#### **FORMA DE PAGO**

- a) La renta señalada en la cláusula anterior será abonada a Cantur, S.A. habrá de realizarse por transferencia bancaria dentro de los 7 primeros días de cada mes, tras lo que se emitirá la correspondiente factura.
- b) En todo caso, los pagos serán abonados en la cuenta bancaria que la ARRENDADORA le notifique. No obstante la ARRENDADORA podrá libremente notificar a la ARRENDATARIA la modificación del lugar de pago.

### **8. GARANTÍA Y FIANZA DEL CONTRATO**

- a) Como garantía de cumplimiento del contrato, la parte ARRENDATARIA destinará una inversión equivalente a la cantidad mínima de 60.000,00€, para el equipamiento y decoración de las habitaciones, zonas comunes, restaurante, cocina, menaje, seguridad y equipos informáticos, una vez definido el proyecto del hotel, a descontar de las cuotas mensuales de arrendamiento de los tres primeros años del contrato.

La arrendataria informará a Cantur, S.A. de las características del equipamiento y decoración antedichos, para su aprobación de forma expresa.

La empresa o empresas instaladoras y proveedoras del citado equipamiento serán determinadas exclusivamente por la ARRENDATARIA, y posteriormente emitirán la factura a nombre de la ARRENDADORA, por cuanto ésta resultará propietaria de todos estos bienes a los que la ARRENDATARIA se compromete a abonar por cuenta de la ARRENDADORA.

- b) El adjudicatario del contrato deberá prestar una fianza por importe de dos mensualidades de la renta fija que se adjudique, según lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y que deberá depositarse en metálico en la cuenta corriente titularidad de Cantur, S.A. que le sea comunicada.

Además en el cuarto año de vigencia del contrato, el arrendatario deberá presentar garantía por medio de aval bancario por importe de una anualidad de la renta fija que se adjudique. El aval bancario tendrá vigencia anual y deberá constituirse anualmente durante todo el periodo de vigencia del contrato. Será causa especial de resolución del contrato el no constituir la presente garantía. Ver Anexo VII.

La constitución de la fianza y la garantía deberá ser con carácter previo a la firma del contrato, siendo indispensable para la formalización del mismo.

La solicitud de la citada garantía viene determinada por el importe de una anualidad de renta para garantizar los posibles daños y perjuicios que de toda clase se pudieran causar a Cantur, S.A. y, por extensión, a la Comunidad Autónoma de Cantabria por incumplimiento del contrato o una ejecución defectuosa del mismo, principalmente para asegurar la obligación del pago de la renta o cualquier otra cantidad a la que esté obligado el adjudicatario, todo ello puesto en relación con el hecho de que las instalaciones hoteleras se encuentran en Cabuérniga y son propiedad de la Sociedad, siendo evidente por tanto, el daño a la imagen que se puede producir a las mismas.

## **9. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO**

Fecha de comienzo del Contrato: desde su firma.

El plazo del contrato tendrá una duración de doce (12) años, siendo prorrogable de mutuo acuerdo entre las partes y previa solicitud por escrito del arrendatario con una antelación mínima de tres meses a la finalización del contrato, por un periodo máximo de cinco años.



Se valorará especialmente el compromiso de permanencia durante el plazo ofertado.

El arrendatario renunciará expresamente en el contrato que se formalice al derecho de indemnización previsto en el art 34 LAU.

## 10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se tendrán en cuenta los siguientes factores a la hora de valorar las propuestas recibidas:

- Se valorará no solamente la oferta económica, sino la memoria técnica presentada por la licitadora.
- Se valorará, por la propiedad, la especial orientación comercial de la explotadora dirigida a conseguir los objetivos de comercialización del producto y de la zona turística, valorándose concretamente una política comercial y un servicio de máxima calidad orientada a potenciales clientes que aporte conocimiento de la comarca para lo cual se facilitará la información necesaria para su correcto conocimiento y aplicación práctica.

Se establecen como criterios de adjudicación los siguientes, de acuerdo con la siguiente ponderación, sobre un total de 100 puntos:

Criterios	Descripción	Puntuación
1.-Renta fija mensual a partir de 1.750,00€, IVA y demás impuestos excluidos.	Renta fija mensual ofertada, entendiéndose que quedarán excluidas de licitación las ofertas que resulten inferiores a 1.750,00€ mensuales, IVA y demás impuestos excluidos; corresponderán 50 puntos a la renta máxima ofertada, y 0 (cero) puntos a aquellas ofertas que sean igual a 1.750,00€, IVA y demás impuestos excluidos, intercalándose linealmente el resto de ofertas entre ambos valores, según la siguiente fórmula: $50 \cdot (\text{OFERTA LICITADOR} - 1.750) / (\text{OFERTA MÁXIMA} - 1.750) = \text{puntuación obtenida}$ .	50 PUNTOS



6.% Canon variable anual, a partir del tercer año de explotación en adelante sobre el total de la facturación anual	% de Canon variable anual ofertado, sobre el total de la facturación anual, entendiéndose que quedarán excluidas de licitación las ofertas que resulten inferiores al 6%; corresponderán 30 puntos al porcentaje máximo ofertada, y O (cero) puntos a aquellas ofertas que sean iguales al 6%, intercalándose linealmente el resto de ofertas entre ambos valores, según la siguiente fórmula: $30 \cdot (\text{OFERTA LICITADOR} - 6\%) / (\text{OFERTA MÁXIMA} - 6\%) = \text{puntuación obtenida}$ .	30 PUNTOS
Memoria Técnica o Plan de Negocio	<p>Contendrá los siguientes apartados:</p> <p>1.- Programa de comercialización, explotación y soporte comercial de hoteles, así como de restaurantes y creación de talleres de gastronomía</p> <p>2.- Estructura del establecimiento</p> <p>3.- Hotel, concepto, equipamiento operativo y puntos de venta</p> <p>Se valorará especialmente la implementación de un plan de marketing orientado a la captación de la demanda de clientes especializados en gastronomía y talleres de cocina (por renta media, origen, usuarios, etc.) que permitan tanto un alto grado de ocupación del hotel y generación de ingresos por restauración, como una buena generación de visitas de calidad orientadas a la repetición y consolidación del destino.</p>	20 PUNTOS

## 11. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

### ***A.-Normas generales.***

1º.- Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar del artículo 60 del TRLCSP.

2º.- Los empresarios deberán contar asimismo con la habilitación profesional correspondiente.

3º.- Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

### ***B.-Acreditación de la capacidad para contratar.***

Con carácter general, los licitadores deberán acreditar su "CAPACIDAD PARA CONTRATAR" con la siguiente documentación:

1º.- Documentación acreditativa de la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación:

Personas físicas: Documento Nacional de Identidad (D.N.I.).

Personas jurídicas: escritura o documento de constitución o modificación, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Uniones de empresarios: documentación prevista al efecto en la cláusula relativa a la capacidad para contratar (normas especiales).

Cuando el licitador no actúe en nombre propio, o se trate de persona jurídica, Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) y apoderamiento bastante (legal, suficiente y subsistente) para representar a la persona o entidad en cuyo nombre se concurra, debidamente inscrito en el Registro correspondiente si se trata de una Sociedad.

2º.- Documentación acreditativa de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración determinadas en el artículo 60 TRLCSP, ya sea mediante

testimonio judicial o certificación administrativa expedidos por la autoridad competente, o en su defecto mediante declaración responsable (conforme al modelo que figura como Anexo la este pliego) otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

3º.- Certificación expedida por el órgano de dirección o representación de la empresa licitadora, cuando sea una persona jurídica de naturaleza societaria, acreditativa de que no forma parte de sus órganos de gobierno ó de administración, persona alguna a las que se refieren la Ley 5/2006, 10 de abril, Regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, la Ley de Cantabria 1/2008, de 2 de julio, reguladora de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración de Cantabria, y la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, ni que ocupe cualquiera de los Cargos Electos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma (conforme al modelo que figura como Anexo 11 a este pliego).

4º.- Una única dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

5º.- Los certificados acreditativos de hallarse al corriente de las obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social.

Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

## **12. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ADJUDICATARIO**

El adjudicatario quedará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de legislación fiscal, laboral, Seguridad Social y Seguridad y Salud en el trabajo. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista no implicará responsabilidad alguna para el órgano contratante. En ningún caso los trabajadores del contratista tendrán relación laboral alguna con Cantur, S.A.



El adjudicatario queda obligado al cumplimiento del plazo de ejecución del contrato y de los plazos parciales, en su caso, fijados por el órgano de contratación para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de CANTUR S.A.

### **LICENCIAS Y PERMISOS.**

Es obligación del adjudicatario obtener todas las autorizaciones y licencias, tanto oficiales como particulares, que se requieran para la ejecución del objeto del contrato, para lo cual CANTUR y Turismo de Cantabria colaborarán en la obtención de permisos y licencias. A la finalización del contrato el arrendatario cederá y traspasará mediante un cambio de titularidad del explotador a CANTUR S.A., sin coste alguno, todas las autorizaciones, licencias y permisos en vigor para la realización de la actividad del establecimiento.

A partir de la entrega, el arrendatario deberá cumplir la legislación en lo referente a nuevas licencias y autorizaciones entendidas en sus términos más amplios que estarán en todo caso a su riesgo y ventura.

El arrendatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la sociedad contratante o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requieran la ejecución del contrato, salvo cuando tales perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de la contratante.

### **SUMINISTROS**

El adjudicatario deberá satisfacer directamente los consumos de agua y luz, y de cualquier otro suministro que sea preciso contratar a su costa. El adjudicatario deberá contratar directamente los servicios y suministros que sean necesarios para la puesta en marcha el Hotel Casona de Carmona. Estos estarán a cargo del arrendatario y en los contratos de suministro a más de un año deberán contar con la autorización de Cantur, S.A.

En este sentido, transcurrido el plazo de dos semanas desde la firma del contrato, el arrendatario deberá contratar o modificar los contratos vigentes de suministros. Transcurridas las dos semanas desde la firma del contrato, Cantur, S.A. procederá a dar de baja los contratos de suministro que estén a su nombre, salvo que por el arrendatario se alegue por escrito los motivos justificados que han impedido la modificación de la titularidad.

### ***MANTENIMIENTO, OBRAS, MEJORAS Y GASTOS.***

El arrendatario mantendrá el complejo turístico en perfectas condiciones para el uso a que se destina. Se considerará mantenimiento los habituales de la industria para el correcto funcionamiento de los equipos instalados, así como los habituales en hostelería para pintura, limpieza de moquetas, tapicerías, alfombras, pulido y/o encerado de suelos y maderas, mármoles, metales y demás mantenimientos propios de la actividad, de conformidad con la buena fe exigible a toda relación contractual.

Cantur, S.A. será responsable de las obras, reparaciones o reposiciones que por ley correspondan o que ordena la autoridad competente y aquellas otras derivadas de la estabilidad o estructura del edificio, así como toda la nueva exigencia legal en materias de seguridad y protección estructural o de sistemas de protección contra incendios.

El arrendatario autoriza todas las inspecciones que la propietaria quiera realizar como estime convenientes.

Cantur, S.A. facilitará a la propietaria, la documentación relativa al mantenimiento realizado.

Las obras de mejora del hotel deberán ser autorizados por escrito por la propietaria.

Todas las obras sobre elementos fijos del establecimiento, realizadas durante la explotación pasarán a ser de titularidad del propietario.

### ***OBRAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.***

#### ***I.- OBRAS A REALIZAR POR LA PARTE ARRENDADORA.***

- a) Por otra parte, la ARRENDADORA estará facultada para realizar las obras de mejora que estime necesarias en el objeto arrendado durante la vigencia del contrato siempre que las obras pretendidas no supongan merma ni menoscabo alguno en la explotación comercial del INMUEBLE, pero en todo caso será precisa la autorización expresa y por



escrito de la ARRENDATARIA para la ejecución de dichas obras, concediendo un plazo al efecto. Con respecto a este tipo de obras que no supongan merma o menoscabo en la explotación comercial del INMUEBLE, la ARRENDATARIA no tendrá derecho a reducción de renta alguna.

- b) Para aquellas obras que menoscaben o alteren la explotación comercial del INMUEBLE, que deban ejecutarse por parte de la ARRENDADORA, sin perjuicio de precisarse igualmente de la autorización expresa de la ARRENDATARIA para su consecución, las partes acuerdan que deberá reducirse el pago de renta en idéntica proporción al menoscabo económico que produzca su realización a la explotación del mismo.
- c) La ARRENDADORA estará obligada a realizar por su cuenta y cargo las obras de reparación, conservación, reforma y mantenimiento en el objeto arrendado que no sean consecuencia del desgaste por el uso ordinario o de la propia negligencia, impericia o descuido de la ARRENDATARIA.
- d) La ARRENDADORA responderá, a través de las garantías legales establecidas al efecto y conjuntamente con sus correspondientes proveedores y ejecutores de las obras, de la responsabilidad derivada de las mismas y de todos aquellos vicios de la construcción del INMUEBLE a través del seguro decenal obligatorio.

## **II.- OBRAS A REALIZAR POR LA ARRENDATARIA**

- a) A la ARRENDATARIA le queda prohibido, salvo autorización expresa y por escrito de la ARRENDADORA, la realización en el objeto arrendado de toda clase de obras y reformas que modifiquen o varíen su estructura o configuración, tanto interna como externa, y las que alteren de cualquier forma sus elementos estéticos arquitectónicos y ornamentales, o los de su mobiliario y accesorios.

También precisará el consentimiento expreso y por escrito de la ARRENDADORA para instalar en el INMUEBLE elementos arquitectónicos, estéticos y ornamentales distintos de los autorizados.

- b) La realización de las obras de mantenimiento, reparación y conservación del inmueble, que sean consecuencia del desgaste por el uso ordinario, incluyendo las que requiera su



mobiliario, equipos y accesorios, será por cuenta y cargo exclusivo de la ARRENDATARIA.

Igual regla será de aplicación para el caso de que las obras de mantenimiento, reparación, conservación o mantenimiento sean consecuencia del uso negligente, descuidado o inapropiado por parte de la ARRENDATARIA, de las instalaciones, equipos y demás elementos del objeto arrendado.

- c) Para obtener la autorización de obras a que se refieren los apartados anteriores, deberá la ARRENDATARIA, presentar previamente a la ARRENDADORA, caso de precisarse, técnica y legalmente, el correspondiente proyecto técnico, debidamente visado por su Colegio Profesional y la pertinente licencia municipal de obras, en caso de que estas fueren legalmente necesarias.

A los efectos establecidos en los apartados anteriores, convienen las partes que, en caso de discrepancia en relación con la naturaleza de las obras a ejecutar, esta será determinada por un técnico cualificado designado al efecto de mutuo acuerdo y, en el supuesto de disconformidad en su designación, por una terna de tres peritos, uno nombrado por cada parte, y el tercero elegido por los dos primeros, debiendo las partes acatar íntegramente el resultado de su dictamen.

### **MARCAS Y DISTINTIVOS**

La ARRENDADORA autoriza a la ARRENDATARIA la instalación de distintivos que representen las marcas comerciales, símbolos o banderas que pudieran representar a la ARRENDATARIA o a sus cesionarias, respetando en todo caso las limitaciones administrativas establecidas al efecto.

Quedará terminantemente prohibido el uso de dichas marcas por la ARRENDADORA a la terminación del presente contrato, salvo que medie pacto escrito, que contenga autorización expresa por parte de la ARRENDATARIA, y sin que suponga en ningún caso, la extensión de la vigencia del presente contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, la ARRENDATARIA se obliga a retirar sus marcas, distintivos y cualesquiera otros elementos identificativos de su/s nombre/s comercial/es en la misma fecha

de la expiración del presente contrato o con anterioridad. Pudiendo hacerlo la ARRENDADORA por cuenta y cargo de la ARRENDATARIA si esta no lo verificase a la citada fecha de conclusión.

### **SEGUROS**

La adjudicataria debe de tener los seguros obligatorios que resulten de aplicación en atención al objeto del contrato, y en concreto los Seguros de Responsabilidad Civil y de Daños que se exigen en este Pliego. En caso de infraseguro la adjudicataria será responsable de la parte de los daños que no cubra el seguro, nunca CANTUR, S.A.

El adjudicatario deberá contratar una póliza de seguro durante toda la vigencia del contrato que garantice los daños materiales por incendio, nieve, explosión, caída de rayo, fenómenos eléctricos, avería de maquinaria, equipos electrónicos, riesgos extensivos, robo, etc., incluyendo a Cantur, S.A. como beneficiario; así como la responsabilidad civil de la explotación, incluida la responsabilidad civil inmobiliaria de los bienes cedidos, ostentando Cantur, S.A. la condición de asegurado.

Siendo la cuantía mínima a cubrir la de 300.000,00€ por los bienes muebles y la de 1.200.000,00€ por el inmueble arrendado.

### **POLITICA COMERCIAL Y COLABORACIÓN**

La política comercial de la arrendataria aplicar en el Hotel Casona de Carmona será aprobada por la propietaria y puesta en valor por la arrendataria.

Se valorará especialmente la política comercial orientada a familias/clientes/ o visitantes individuales que sean potenciales clientes de estancias largas y en periodos de baja ocupación.

En función de ello se valorará especialmente la implementación de un plan de marketing orientado a la captación de la demanda de clientes especializados en gastronomía y talleres de cocina (por renta media, origen, usuarios, etc.) que permitan tanto un alto grado de ocupación del hotel y generación de ingresos por restauración como una buena generación de visitas de calidad orientadas a la repetición y consolidación del destino.

En este sentido se establecerán acuerdos especiales propietario-explotador al objeto de facilitar la estancia de potenciales empresas capaces de aportar clientes para realizar “visitas de inspección” para potenciar el turismo de la zona.

La arrendataria informará periódicamente a la propietaria de:

- Del presupuesto de ejercicio: anualmente.
- Información de la marcha de la actividad: mensualmente.
- Información de Cumplimiento de Plan de Negocio: semestralmente.
- Cierre ejercicio: anualmente.

La arrendataria deberá poner en funcionamiento efectivo la instalación en EL PLAZO MÁXIMO DE 45 DÍAS desde la firma del contrato, salvo que motivadamente y por escrito alegue causas no imputables a la misma.

***OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS, FISCALES Y PARA CON LA SEGURIDAD SOCIAL, ENTRE OTRAS.***

La arrendataria se obliga a obtener cuantos permisos le sean obligatorios en función de su actividad como explotadora del inmueble objeto del contrato. Así mismo se obliga a entregar copias de los mismos a petición de la propiedad, todo ello en colaboración con CANTUR y Turismo de Cantabria como se ha mencionado en otros apartados.

La arrendataria se obliga a presentar con carácter mensual copias de las declaraciones de seguros sociales satisfechos así como aportar los correspondientes certificados fiscales.

Se tendrá especial dedicación y cuidado en la estricta y correcta aplicación de toda la normativa de persecución del blanqueo de capitales y muy especialmente de las distintas leyes que lo regulen.

Se pondrá especial dedicación a la correcta aplicación de la normativa de seguridad de las instalaciones y puestos de trabajo, impartiendo periódicamente formación a los empleados acerca de este aspecto, aplicándose las medidas preventivas para evitar accidentes tanto laborales como de los usuarios.

***CESIÓN/SUBARRIENDO.***

No se podrá ceder o subarrendar la explotación hotelera bajo ningún criterio, salvo autorización por escrito de la propiedad.



En el caso de que se autorizara dicha cesión, la arrendataria seguirá siendo la única responsable de las obligaciones del presente contrato frente a la propietaria.

El contratista no podrá utilizar para sí, ni proporcionar a terceros, dato alguno del trabajo contratado, ni publicarlo total o parcialmente sin autorización expresa del órgano de contratación. En todo caso, el contratista será responsable de los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

Es por cuenta del contratista la satisfacción de todos los gastos necesarios para la completa realización del objeto del contrato, que comprende entre otros los siguientes gastos:

- a) Los que requieran para la obtención de autorizaciones, licencias, permisos, documentos o cualquier informe que deba recabarse de organismos oficiales o particulares.
- b) Los impuestos, derechos, tasas, compensaciones y demás gravámenes, seguros o gastos que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes, en la forma y cuantía que éstas señalen, y en general cualquier otro gasto necesario para la realización del contrato.

Los contratos que tengan por objeto el desarrollo y la puesta a disposición de productos protegidos por un derecho de propiedad intelectual o industrial llevarán aparejada la cesión de éste a la entidad contratante, siendo responsable el adjudicatario de cualquier reclamación de terceros asociada a esta cuestión.

Todos los documentos, información y material gráfico obtenidos en el desarrollo de los trabajos pasarán a ser propiedad de CANTUR, S.A. sin que el adjudicatario pueda realizar publicación alguna sobre los mismos sin autorización previa de la Dirección de la Sociedad, que determinará el alcance y contenido de la misma.

A la extinción del contrato, no podrá producirse en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como personal de CANTUR, S.A.

**CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA TURÍSTICA DE CANTABRIA: DECRETO 81/2010 DE 25 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE REGULAN LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN**

**CANTABRIA Y DECRETO 64/2013 DE 7 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE MODIFICA EL ANTERIOR DECRETO.**

La arrendataria deberá explotar el hotel conforme a la normativa autonómica de la Comunidad Autónoma de Cantabria (ver Anexo V).

El complejo contará con una recepción para atender las reservas, recibir a los clientes y usuarios y formalizar los documentos de admisión, custodiar las llaves, expedir factura en nombre de la propietaria, atender posibles quejas y reclamaciones así como facilitar información turística de la zona.

Será necesaria la previa inscripción del usuario en el libro registro y partes de entrada conforme. Conservándose la información en los plazos establecidos y a disposición de las autoridades correspondientes.

El precio del alojamiento, deberá respetar el sistema de tarifas aprobado por la propietaria e incluirá los servicios y suministros siguientes: Agua fría y caliente; energía eléctrica y combustibles en su caso, recogida de basuras en el recinto, conservación y mantenimiento y enseres del edificio y limpieza y cambio de lencería así como el uso de las zonas y servicios comunes del establecimiento.

La arrendataria deberá emitir factura con el detalle de los servicios y consumos realizados, en castellano y llevarán numeración correlativa. Además habrán de cumplir con el resto de las obligaciones fiscales.

La arrendataria deberá disponer de hojas de quejas y reclamaciones.

En cada habitación habrá información disponible para el usuario detallando: vías de evacuación, de acuerdo con el Plan de Emergencias; tarifas de precios vigentes; servicios gratuitos ofrecidos así como los complementarios con detalle de precios. Así como información turística de la zona proporcionada por CANTUR.

Será obligatoria la designación de una persona que ostente la dirección del establecimiento a propuesta de la explotadora.

Los nombramientos y ceses de directores serán comunicados a la propietaria y la Consejería correspondiente en el plazo de 15 días desde el nombramiento o cese efectivo.



El complejo turístico deberá disponer de un reglamento de régimen interior que será redactado por la explotadora y aprobado por la propietaria.

### 13. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las ofertas se presentarán por los licitadores en un sobre cerrado en el Registro de las Oficinas Centrales de Cantur, S.A., sitas en la calle Albert Einstein nº4, 2ª Planta, 39011, Santander, **hasta las 14:00 horas del vigésimo día natural a contar desde el siguiente a su publicación en el Perfil del Contratante de la web de cantur: [www.cantur.com](http://www.cantur.com)** En caso de coincidir en sábado, domingo o festivo se aplazará hasta la misma hora del día siguiente hábil.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por parte del licitador del clausulado de este pliego de condiciones que rigen el presente contrato, sin salvedad alguna.

Se podrá solicitar aclaraciones al pliego y/o visita al local objeto del contrato, dentro del plazo de los primeros diez días naturales desde la publicación en el Perfil del Contratante.

**EN TODO CASO: CANTUR no está obligado a aceptar ninguna oferta y en consecuencia podrá no adjudicar el contrato a ningún licitador.**

**Asimismo, los gastos de estudio y otros, ocasionados con ocasión de la presentación de las propuestas son por cuenta del oferente y en ningún caso CANTUR resarcirá importe alguno por ningún concepto.**

En el sobre se hará constar en la carátula el contrato objeto de la presentación de las ofertas y deberá contener tres sobres diferenciados con el siguiente contenido:

#### - SOBRE Nº 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

1.- Contendrá la documentación requerida en el apartado 11 (Capacidad para Contratar) de este Pliego, así como los Anexos I y II debidamente cumplimentados.

2.- Deberá contener la documentación justificativa de la solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se relacionan a continuación:

\* **Solvencia económica o financiera:** Podrán acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:



a) Declaración relativa a la cifra de negocios global y de los servicios o trabajos realizados, por la empresa en el curso de los tres últimos ejercicios.

b) Declaración apropiada de entidades financieras donde figure expresamente que el licitador opera con normalidad en el tráfico mercantil.

**\* Solvencia técnica:** Se acreditará con la presentación de los siguientes medios:

- La licitadora presentará el detalle del equipo que formará parte de este proyecto. Designará a un coordinador/director del mismo que será el interlocutor único y persona de contacto a nivel corporativo con CANTUR y que conocerá todos los detalles de la cuenta.

- Se deberán adjuntar los CV del equipo que formará parte del proyecto y certificado de gestión de negocios de características similares al objeto del contrato. Se deberá acreditar que el equipo dispone de personal con experiencia en la Dirección de Hoteles de 3, 4 y/o 5 estrellas.

Igualmente y con independencia de la documentación acreditativa de poseer la solvencia técnica señalada anteriormente, **todos los licitadores deberán aportar una declaración responsable indicando que el licitador cuenta con una organización propia y estable, debidamente formada, y con medios, tanto materiales como personales, suficientes para el desarrollo de las tareas que constituyan el objeto del contrato, con la calidad requerida de acuerdo a este Pliego.**

**- SOBRE Nº 2: “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA”:**

Se ha de tener en cuenta que se valorará especialmente aquellos programas de comercialización que demuestren su capacidad para la captación de clientes potenciales orientados a viajes de alta gastronomía y naturaleza y que permitan tanto un alto grado de ocupación de calidad del hotel, como la generación de ingresos por restauración, favoreciendo la consolidación y desestacionalización del destino, como referente del sector turístico regional.

La Memoria Técnica a presentar deberá contener, al menos, los siguientes apartados, así como cualesquiera otra documentación que se considere oportuna para la valoración de la misma:

## **1. PROGRAMA DE COMERCIALIZACIÓN, EXPLOTACIÓN Y SOPORTE COMERCIAL DE HOTELES, RESTAURANTES Y CREACIÓN DE TALLERES DE GASTRONOMÍA**

- 1.1. Manual Comercial.
- 1.2. Modelo de gestión de empresa, concepto, servicios, etc.
- 1.3. Detalle e información de servicios prestados por el establecimiento.
- 1.4. Información de servicios, departamentos y recursos humanos disponibles.
- 1.5. Definición de qué mercados que deben de ser promovidos por el establecimiento.
- 1.6. Estudio de mercado orientado a la captación de la demanda de clientes especializados en gastronomía y talleres de cocina, que permitan tanto un alto grado de ocupación del hotel como la generación de ingresos por restauración.

## **2. ESTRUCTURA DEL ESTABLECIMIENTO**

Descripción que permita tener un conocimiento global y detallado del establecimiento, de acuerdo a los siguientes puntos:

- 2.1. Estructura general, organigrama y descripción de puestos.
- 2.2. Manuales o procedimientos de explotación de todos los departamentos.
- 2.3. Cronograma de puesta en marcha por departamentos.

No se tendrán en cuenta las ofertas que no presenten los puntos arriba descritos.

### **- SOBRE Nº 3 “OFERTA ECONÓMICA”**

Las ofertas económicas se ajustarán al modelo que figura en el Anexo III a las presentes Condiciones de Contratación.

No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que CANTUR estime fundamental para considerar la oferta.

Los precios se expresarán en euros, con un número máximo de dos decimales.

## **14. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

La valoración de las ofertas y comprobación de la presentación de la documentación requerida, se llevará a cabo por un Comité formado por personal de Cantur, S.A., que valorará primero la memoria técnica y posteriormente la oferta económica, clasificará en orden de prelación las ofertas y elevará la propuesta de adjudicación al licitador presentado en primer lugar al órgano de contratación de Cantur, S.A.; requiriendo al licitador clasificado en primer lugar para que proceda a la prestación de la fianza, presentación del aval bancario, en su caso, y de los seguros exigidos, así como de toda aquella documentación que fuere necesaria presentar con carácter previo a la Resolución de Adjudicación y formalización del contrato.

El Comité valorador podrá recabar cuantos informes técnicos estime oportunos para la valoración de la Memoria Técnica, dentro del personal especializado de Cantur, S.A.

Este Comité valorador estará compuesto por:

- Coordinador de Hostelería
- Director Económico-Financiero
- Directora Jurídica
- Coordinadora de Calidad
- Coordinadora de Contratación y Compras

## **15. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

Dentro de los 5 días naturales siguientes a la adjudicación se formalizará por escrito el correspondiente contrato. En el documento de formalización el contratista prestará su conformidad con las presentes Condiciones de Contratación, así como los términos de su contraoferta aceptada por CANTUR, si la hubiere. Si el adjudicatario, dentro del plazo referido, no cumple los requisitos necesarios para la formalización del contrato una vez requerido para ello, CANTUR podrá optar por entender que el contratista desiste de su formalización, quedando en libertad para contratar sobre el mismo objeto, con la persona o entidad que juzgue conveniente, o bien exigir la formalización del contrato y el cumplimiento de la oferta en sus propios términos y demás condiciones que establezcan los pliegos.



Con la firma del contrato la empresa adjudicataria consigna que la documentación aportada le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de lo contratado.

Con carácter previo a la formalización del contrato y como anexo al mismo se levantará Acta Notarial que recogerá el inventario de los bienes muebles existentes en la instalación así como cualesquiera otros aspectos que se consideren oportunos.

Como requisito imprescindible para prorrogar el contrato, el adjudicatario deberá aportar sendos certificados de estar al corriente de pago de las Obligaciones Tributarias y Seguridad Social.

Durante todo el periodo de vigencia del contrato, y con especial énfasis en el último año del mismo, el adjudicatario adoptará las medidas oportunas que facilite a CANTUR la apertura de un nuevo proceso de licitación en las mejores condiciones posibles de igualdad de concurrencia de oferentes y minimización del impacto de transferencia del arrendamiento a otro posible adjudicatario.

### **PERSONAL Y CALIDAD DE LOS TRABAJOS**

El Adjudicatario deberá disponer del personal preciso, y con la cualificación técnica que en su caso sea necesaria, para cumplir todas las obligaciones que se deriven del contrato. En el caso de que CANTUR no esté conforme con la calidad del servicio prestado, lo pondrá en conocimiento del arrendatario a través del coordinador designado por la misma, dicho coordinador deberá estar accesible para la interlocución con CANTUR, en todo momento durante la vigencia del contrato, y si la interlocución requiriese la presencia física de dicho coordinador del servicio en las instalaciones de CANTUR.

Tal personal dependerá exclusivamente del Adjudicatario y éste, por tanto, tendrá derechos y deberes inherentes a su condición de empresario, debiendo cumplir, por ello, las condiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.

## **16. NATURALEZA DEL CONTRATO Y NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Considerando que los contratos de arrendamiento se encuentran entre los negocios jurídicos previstos en el art. 4.l.p) del TRLCSP 3/2011, de 14 de noviembre, excluidos de su ámbito de

aplicación y que en virtud de lo dispuesto en el art. 7 en relación con lo dispuesto en los arts. 151 y siguientes de la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el contrato de referencia está sujeto al Derecho privado, y en concreto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en todo aquello que no esté regulado expresamente en los presentes Pliegos y en el contrato de arrendamiento a suscribir entre las partes.

## **17. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Serán causas de resolución del contrato además de las específicamente establecidas en éstos Pliegos, las generales que establece la normativa de aplicación, y en especial, las establecidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En Santander, a 19 de Octubre de 2017.

**EL COORDINADOR DE HOSTELERÍA**



**Fdo.: Alberto Terán García**

**LA DIRECTORA JURÍDICA**



**Fdo.: Carolina Arnejo Portilla**



**ANEXO Nº I**

**MODELO DE DECLARACIÓN EXPRESA RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN  
PROHIBICIONES PARA CONTRATAR.**

D. ...., con D.N.I. o documento que le sustituya, vecino de  
..... provincia de ....., con domicilio en  
.....núm., ...., (en el caso de actuar en representación) como apoderado  
de ..... con domicilio en ....., calle  
.....núm. ....

**DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

Que en la Empresa que representa no concurre ninguna de las circunstancias reseñadas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que incapacita para contratar con la Administración, que se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestos por las disposiciones vigentes, por lo que teniendo la empresa plena capacidad de obrar, se encuentra facultada para contratar el servicio de .....

(Lugar, fecha y firma).



## ANEXO Nº II

### DECLARACIÓN DE NO INCOMPATIBILIDAD

D. ...., con D.N.I. ...., vecino de ..... provincia de ..... con domicilio en ..... núm.: .....(en el caso de actuar en representación: como apoderado de ..... con domicilio en calle .....núm. ...., C.I.F. ó D.N.I. ó documento que los sustituya núm. ....

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que en la Empresa que representa, ni él, ni persona a su cargo trabajando en dicha empresa forman parte de los Órganos de Gobierno o de Administración, a que se refiere la Ley 5/2006, de 10 de abril reguladora del conflicto de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, la Ley de Cantabria 1/2008, de 2 de julio, reguladora de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de altos cargos de la Administración de Cantabria, la Ley 53/1984, de 26 de Diciembre de incompatibilidades del personal al Servicio de las Administraciones Públicas o se trata de cualquiera de los cargos electos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

(Lugar, fecha y firma).

## MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D. .... con D.N.I. .... vecino de . .... provincia de ....., con domicilio a efectos de notificaciones en ..... núm. ....teléfono ..... , fax ..... actuando en (propio o de la empresa a que represente) ....., con domicilio ....., calle ....., núm ....., C.I.F.,ó D.N.I. ó documento que lo sustituya núm. ...., enterado de la licitación y de las condiciones y requisitos para concurrir al procedimiento abierto para ..... se encuentra en situación de acudir como licitador al mismo.

A este efecto hace constar que conoce el Pliego de Condiciones Particulares y de Prescripciones Técnicas que sirven de base a la convocatoria, que acepta incondicionalmente sus cláusulas, que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con SOCIEDAD REGIONAL CÁNTABRA DE PROMOCIÓN TURÍSTICA, S.A. y se compromete a tomar a su cargo el mencionado contrato, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones,

- **Por la renta fija mensual de:** [expresar en letra y número] Euros;
- **Por el canon anual variable de:** [expresar en letra y número] el % ofertado.

(Lugar, fecha y firma)

- (1) En caso de discordancia entre el importe expresado en letras y el expresado en números, prevalecerá el expresado en letras.

## **ANEXO Nº IV**

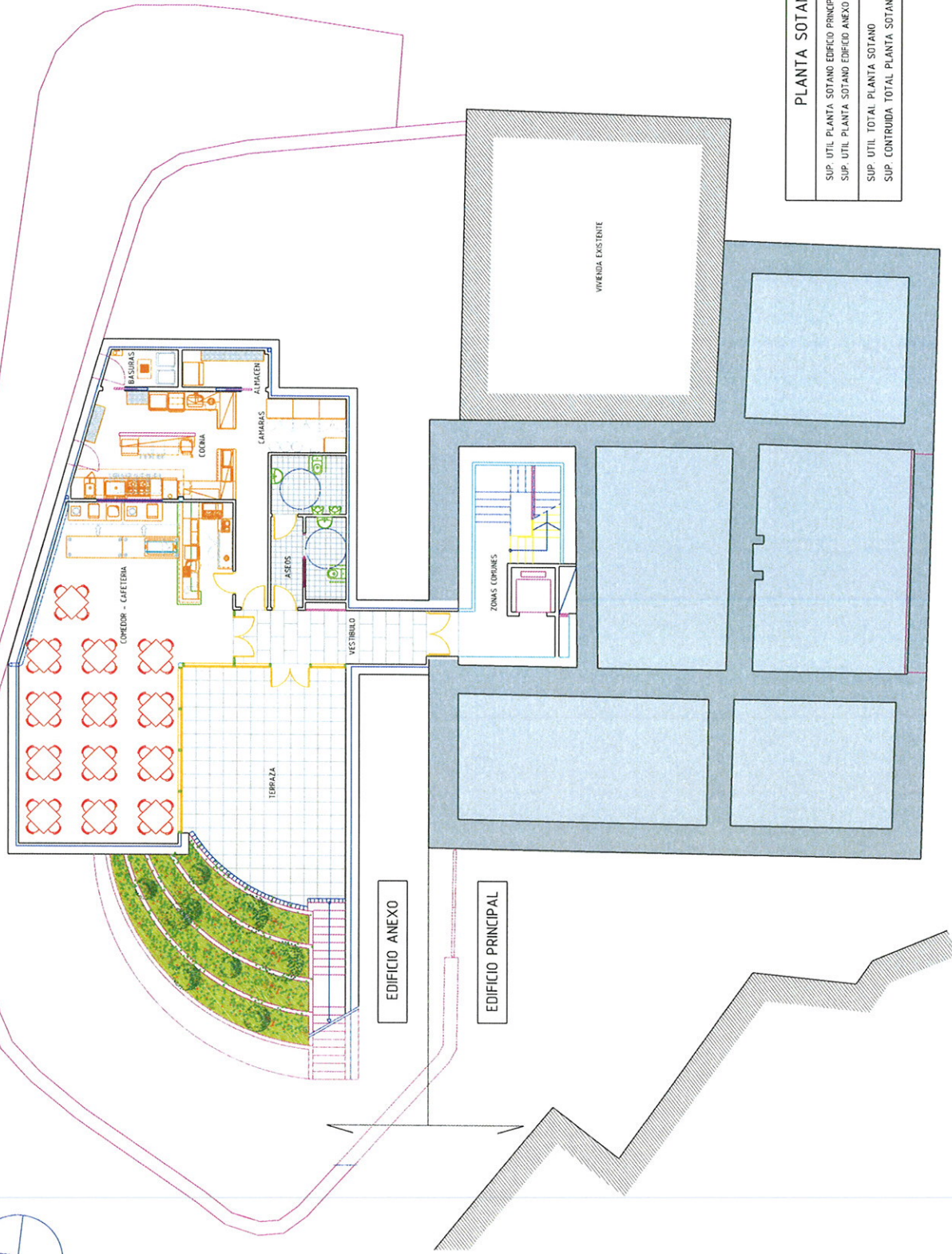
### **PLANOS**







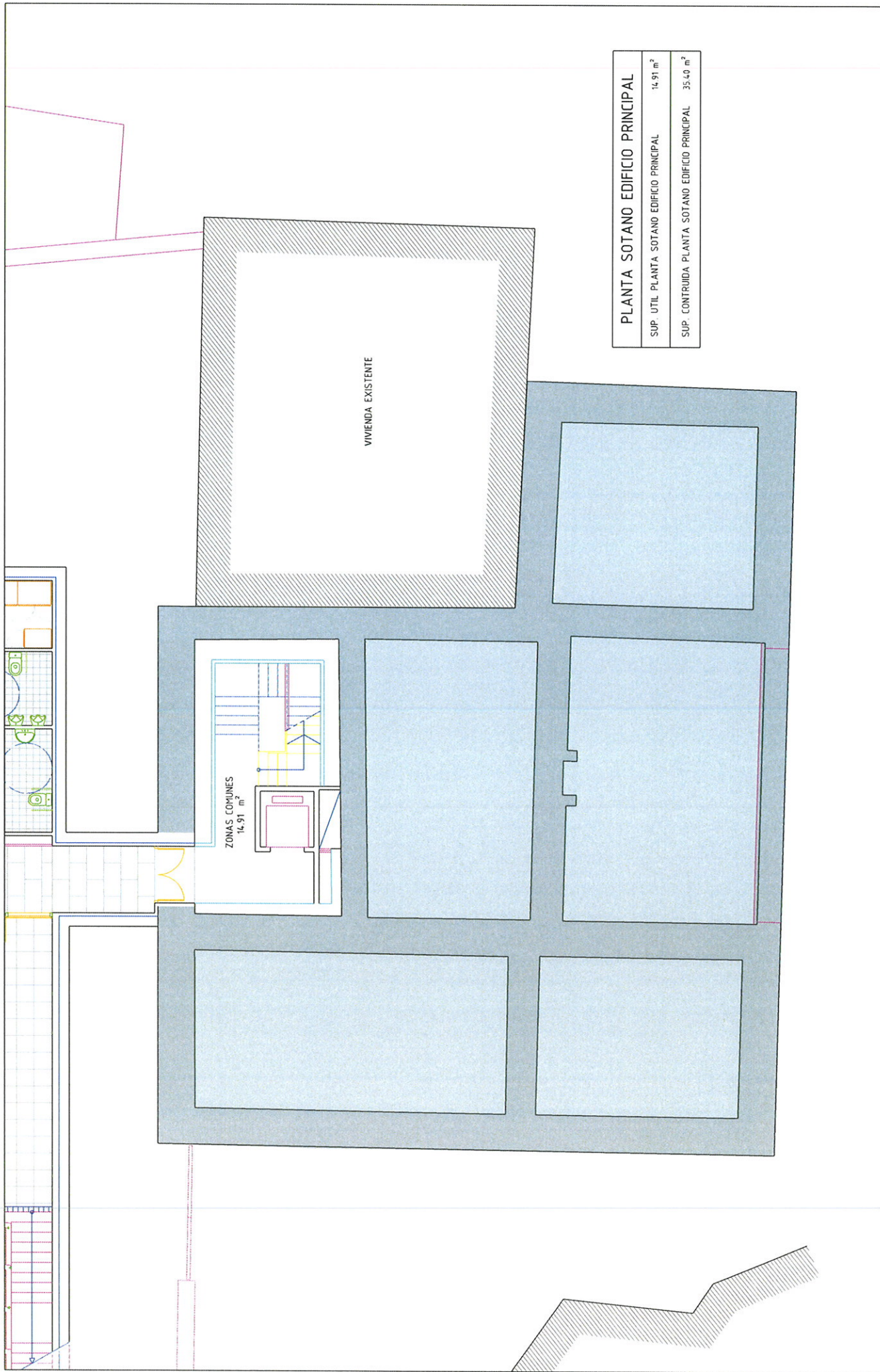




PLANTA SOTANO			
SUP. UTIL PLANTA SOTANO EDIFICIO PRINCIPAL	14.91 m <sup>2</sup>		
SUP. UTIL PLANTA SOTANO EDIFICIO ANEXO	158.87 m <sup>2</sup>		
SUP. UTIL TOTAL PLANTA SOTANO	173.78 m <sup>2</sup>		
SUP. CONTRUIDA TOTAL PLANTA SOTANO	224.64 m <sup>2</sup>		



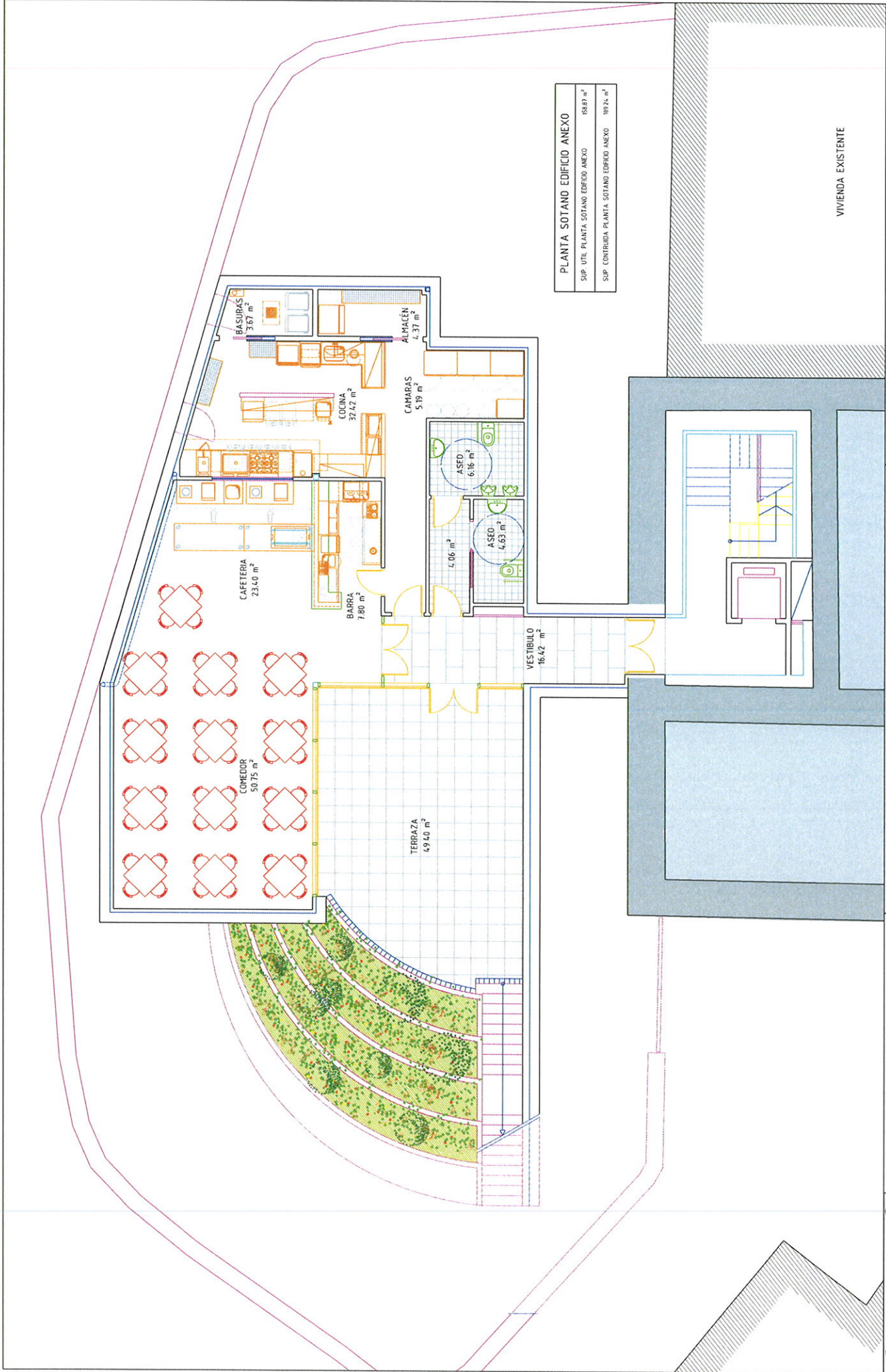




PLANTA SOTANO EDIFICIO PRINCIPAL	
SUP. UTIL PLANTA SOTANO EDIFICIO PRINCIPAL	14,91 m <sup>2</sup>
SUP. CONTRUIDA PLANTA SOTANO EDIFICIO PRINCIPAL	35,40 m <sup>2</sup>







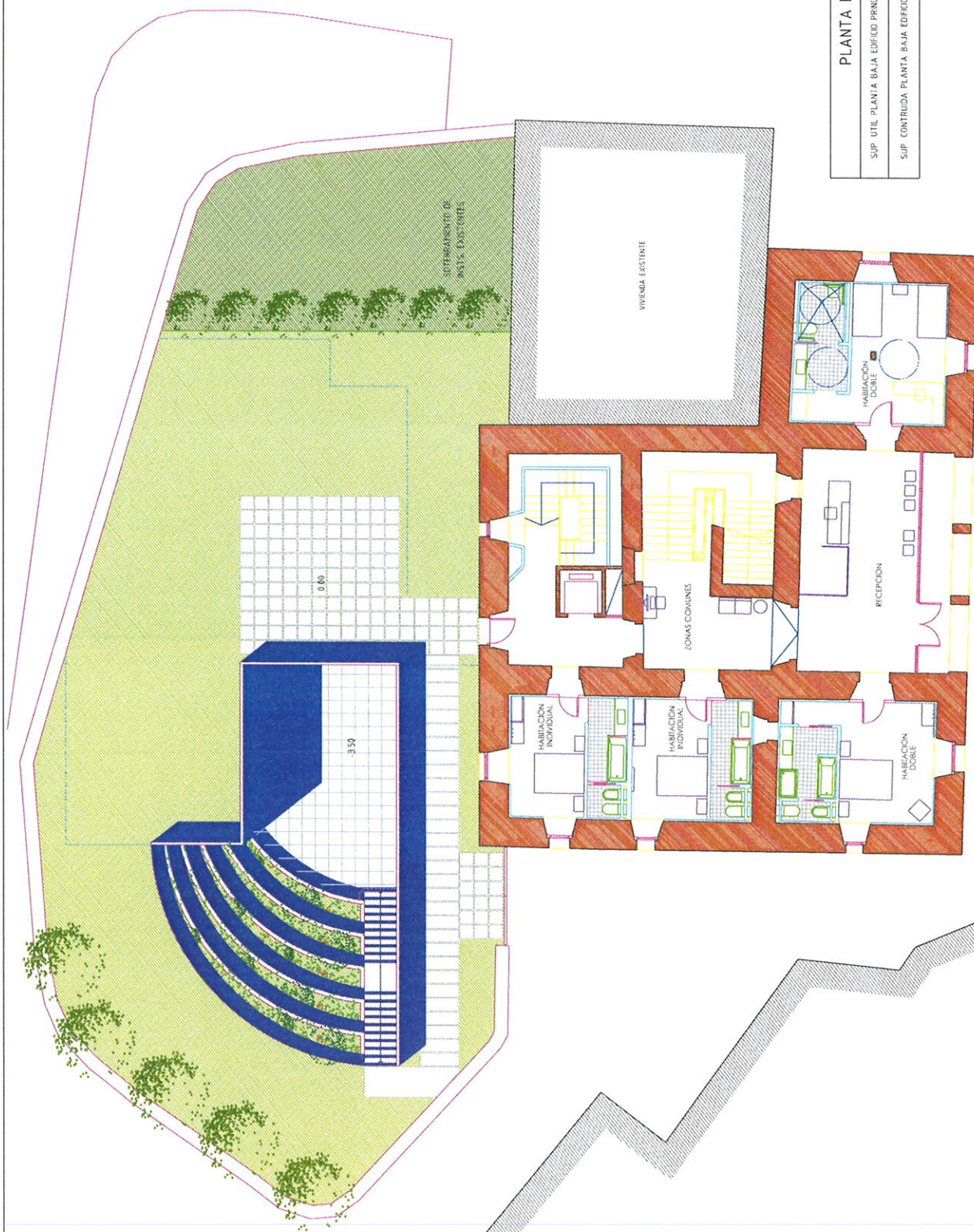
PLANTA SOTANO EDIFICIO ANEXO		
SUP. ÚTIL PLANTA SOTANO EDIFICIO ANEXO	65.83 m <sup>2</sup>	
SUP. CONTRIBUIDA PLANTA SOTANO EDIFICIO ANEXO	189.74 m <sup>2</sup>	

VIVIENDA EXISTENTE

	TÍTULO DEL ESTUDIO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CASONA DE CARMONA	ESCALA: 1/100	DESIGNACIÓN DEL PLANO PLANTA SOTANO EDIFICIO ANEXO CASONA DE CARMONA	FECHA: Septiembre 2017
				No. PÁGINA: 4



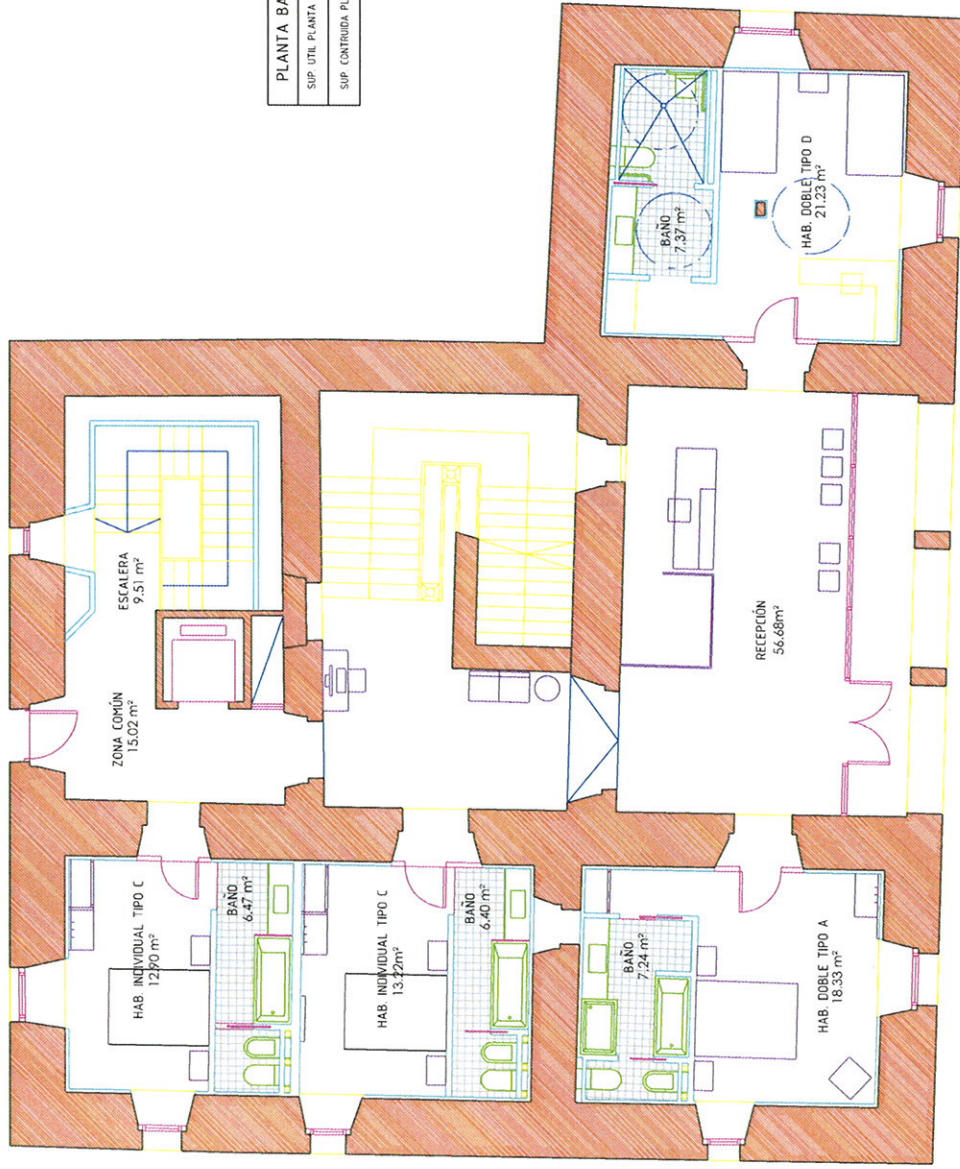




PLANTA BAJA	
SUP. UTIL PLANTA BAJA EDIFICIO PRINCIPAL	174.37 m <sup>2</sup>
SUP. CONTRUIDA PLANTA BAJA EDIFICIO PRINCIPAL	35125 m <sup>2</sup>



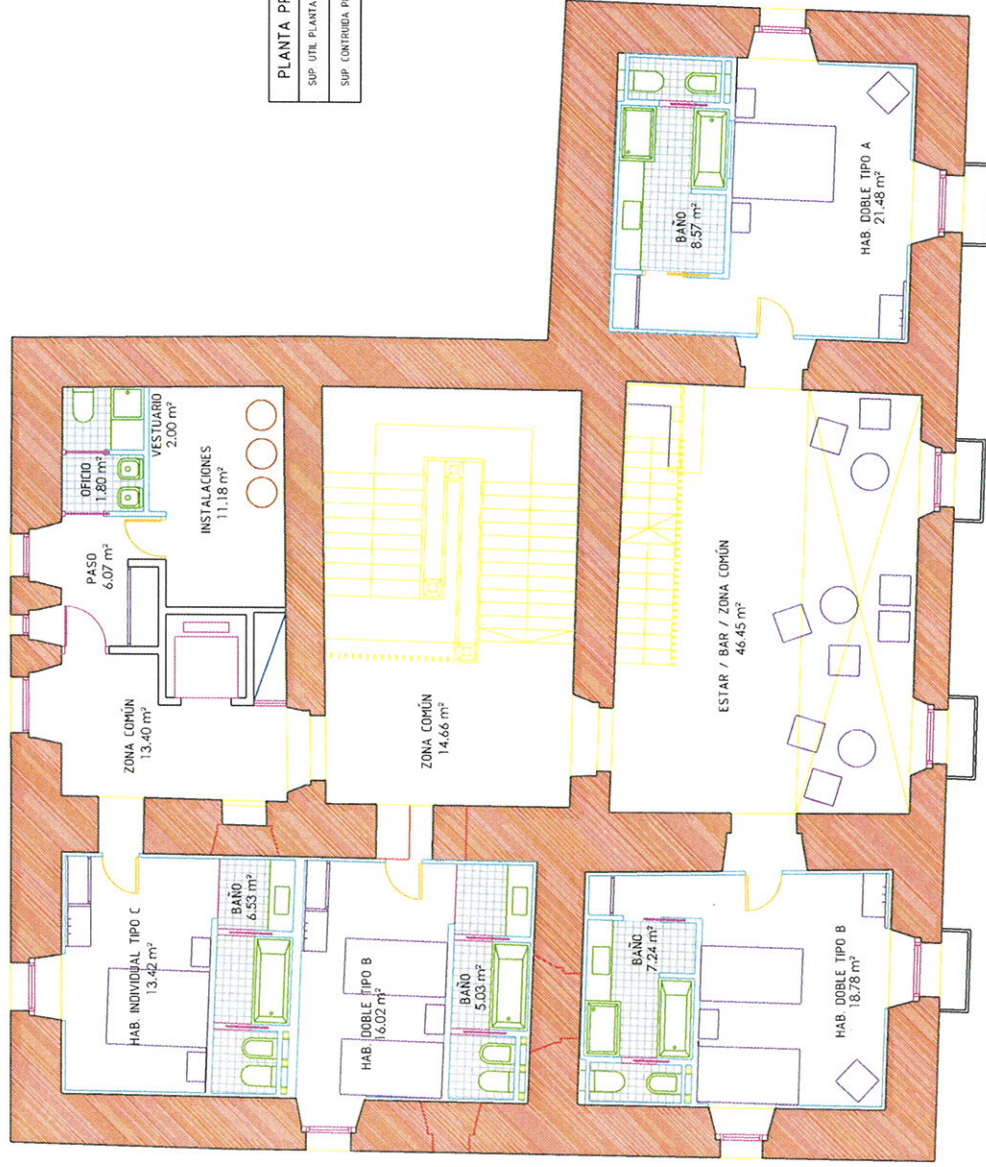




PLANTA BAJA EDIFICIO PRINCIPAL		
SUP. ÚTIL PLANTA BAJA EDIFICIO PRINCIPAL	171.37 m <sup>2</sup>	
SUP. CONTRUIDA PLANTA BAJA EDIFICIO PRINCIPAL	35175 m <sup>2</sup>	

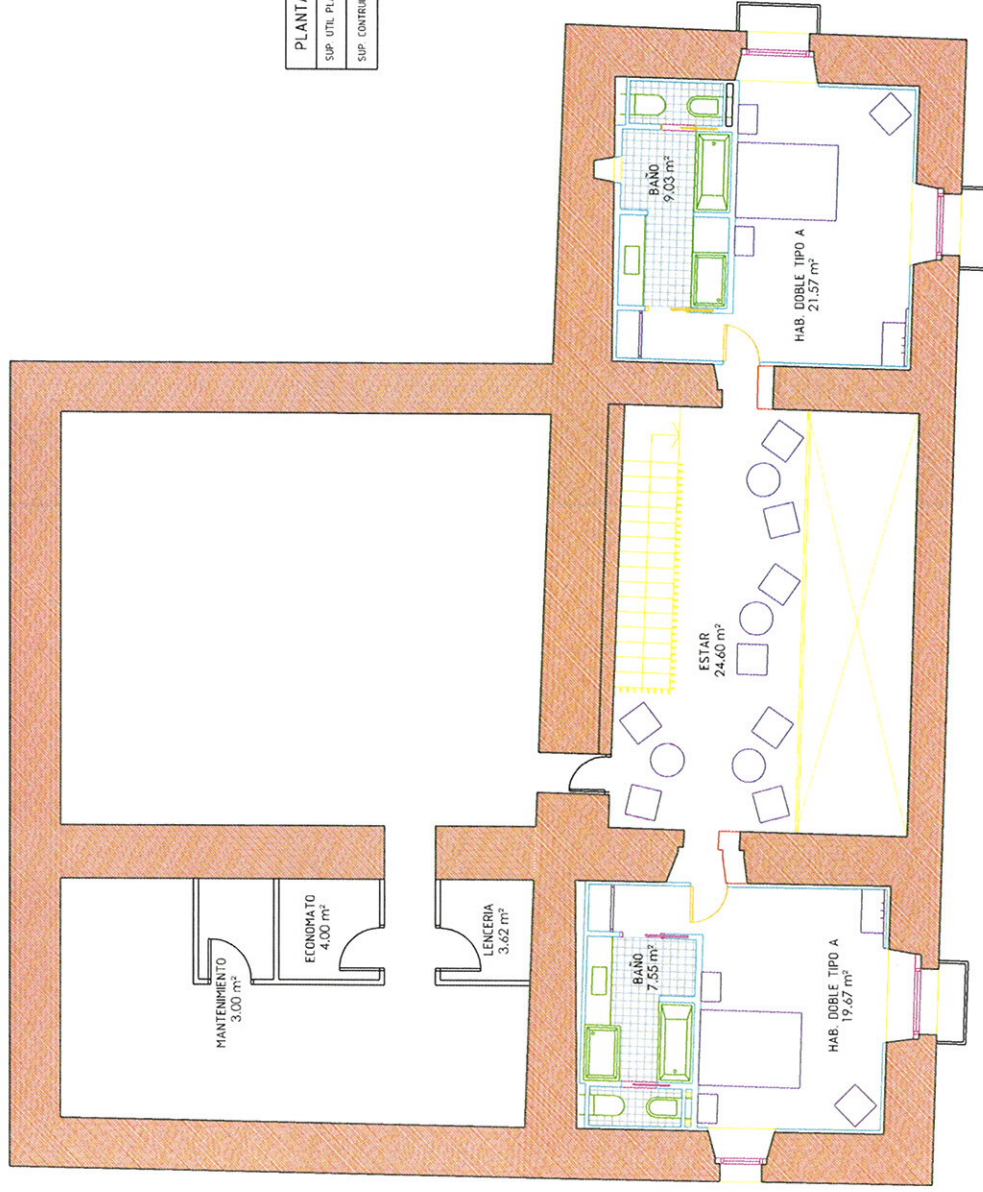






PLANTA PRIMERA EDIFICIO PRINCIPAL	
SUP. ÚTIL PLANTA PRIMERA EDIFICIO PRINCIPAL	152.63 m²
SUP. CONTRIBUCIÓN PLANTA PRIMERA EDIFICIO PRINCIPAL	151.12 m²





PLANTA SEGUNDA EDIFICIO PRINCIPAL	
SUP. UTIL. PLANTA SEGUNDA EDIFICIO PRINCIPAL	930.4 m²
SUP. CONTRUIDA PLANTA SEGUNDA EDIFICIO PRINCIPAL	887.99 m²





**ANEXO Nº V**

**NORMATIVA TURÍSTICA**

**(Consultar anexo al pliego)**

## ANEXO Nº VI

### MODELO DE AVAL

D. \_\_\_\_\_, como representante de la entidad bancaria \_\_\_\_\_, (el "Banco") y en su nombre y representación, DON \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_ con poderes suficientes para obligarle en este acto.

### AVALA

A primer requerimiento y de forma incondicional, irrevocable y solidaria, con renuncia expresa a los beneficios de división, excusión y orden a [insertar avalado], hasta el límite de ..... EUROS para garantizar cualesquiera detrimentos económicos causados a CANTUR.S.A \_\_\_\_\_, que surjan o resulten de cualquier incumplimiento por parte del primero de las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento [insertar Tipo de contrato] (el "Contrato").

**PRIMERO.-** Este Aval Bancario se hará efectivo a primer requerimiento de pago por CANTUR.S.A \_\_\_\_\_ en una o varias veces, contra la mera presentación de un requerimiento en el que se declare la exacta cantidad u otra inferior reclamada en virtud de este Aval Bancario y la existencia de un incumplimiento de las obligaciones asumidas por [insertar avalado], en virtud del citado Contrato.

**SEGUNDO.-** El Banco reconoce que su obligación de pago en virtud del presente Aval Bancario es totalmente abstracta y, por consiguiente, renuncia expresamente a oponer o alegar contra CANTUR S.A cualquier excepción personal, presente o futura, que pueda tener frente a la citada mercantil, así como cualquier otra excepción de pago, de cualquier naturaleza.

**TERCERO.-** Este Aval Bancario tiene duración indefinida mientras permanezcan vigentes las obligaciones de [insertar avalado], asumidas bajo el Contrato de referencia.



**CUARTO.-** El Banco declara y reconoce que el presente Aval Bancario tiene la naturaleza de aval a primer requerimiento y que no tendrá derecho a cuestionar a CANTUR S.A sobre la validez de cualquier reclamación efectuada al Banco como consecuencia de la ejecución del presente Aval Bancario. Igualmente el Banco reconoce que cualquier discrepancia entre CANTUR S.A y [insertar avalado], respecto del derecho del primera a efectuar una reclamación al segundo en base a este aval deberá resolverse exclusivamente por ellos, sin que el Banco pueda intervenir en tal discrepancia.

**QUINTO.-** El Banco, con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderle, somete las diferencias que pudieran surgir sobre la validez, interpretación y/o ejecución del presente Aval Bancario a Primer Requerimiento a los Juzgados y Tribunales de Santander capital.

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avaes con el número

\_\_\_\_\_.

