Ajuntament de Corbera d'Ebre

Expedient núm.: 472/2026
Memòria justificativa
Procediment: Contractacions
Assumpte: Concessió de serveis de la gestió, explotació i dinamització de cinc habitatges d'ús turístic
Data d'iniciació: 04/06/2026

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRACTACIÓ DE LA CONCESSIÓ DE SERVEIS DE LA GESTIÓ, EXPLOTACIÓ I DINAMITZACIÓ DE CINC HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A CORBERA D'EBRE.

Assumpte: Contractació de la concessió de serveis de la gestió, explotació i dinamització de cinc habitatges d'ús turístic a Corbera d'Ebre.

(tramitació ordinària, procediment obert, pluralitat criteris d'adjudicació, regulació no harmonitzada)

1. Objecte del contracte
2. Justificació de la necessitat, idoneïtat, i la insuficiència de medis personals i materials
3. Justificació de la no divisió en lots
4. Durada del contracte i pròrrogues
5. Pressupost base de licitació
6. Existència de crèdit
7. Valor estimat del contracte
8. Procediment de licitació
9. Criteris de solvència
10. Criteris d'adjudicació del contracte
11. Criteris avaluables per judici de valor
12. Criteris avaluables de manera automàtica
13. Criteris per determinar les baixes desproporcionades
14. Obligacions de la contractista
15. Condicions especials d'execució
16. Subcontractació
17. Modificacions del contracte
18. Incompliments i penalitats
19. Altres condicions del contracte
20. Conclusions

1. Objecte del contracte

L'objecte del present contracte és la concessió dels serveis per a la gestió, explotació, comercialització, manteniment i dinamització de cinc habitatges d'ús turístic de titularitat municipal, amb la finalitat de garantir-ne un funcionament eficient, sostenible i orientat a l'interès general.

Els seus principals objectius són:

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 33

- Assegurar la posada en funcionament, la gestió operativa i administració integral dels habitatges, incloent la comercialització, l'atenció a les persones usuàries, la gestió de reserves, els cobraments i les incidències.

- Garantir el manteniment ordinari, la neteja, la conservació i la reposició de petits elements, així com inversions que garanteixin el bon estat dels immobles i els seus elements.

- Impulsar la dinamització turística i socioeconòmica del municipi mitjançant l'ús d'aquests habitatges com a recurs d'allotjament vinculat a l'estratègia local de promoció turística.

- Assegurar una gestió econòmicament sostenible, en règim de risc i ventura de la concessionària, d'acord amb el que estableix la normativa d'aplicació en l'àmbit de contractes del sector públic.

- Garantir el compliment de la normativa sectorial aplicable als habitatges d'ús turístic, incloent registres, assegurances, fiscalitat, protecció de dades, seguretat, i qualsevol altra obligació legal.

El present contracte es pot qualificar com a contracte administratiu de concessió de serveis, d'acord amb la definició de l'article 15 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. Hi haurà una transferència a la concessionària del risc operacional en l'explotació dels habitatges d'ús turístic, percebent un preu pels serveis prestats, i existint un risc de demanda d'aquests.

Les condicions, tasques i dedicacions requerides del contracte s'establiran en el plec de prescripcions tècniques particulars (PPTP), en el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP), més les millores que pugui oferir l'adjudicatària en la seva proposta, sempre d'acord amb l'objecte del contracte i amb la normativa d'aplicació. En el PPTP s'indiquen els mitjans humans i tècnics necessaris, previsió de calendaris, s'hi exposen les funcions i les tasques a realitzar, les seves condicions i les especificacions tècniques, d'acord amb l'objecte del contracte. També s'indiquen les instal·lacions incloses inicialment en l'objecte del contracte, l'inventari dels béns i mobiliari aportat per l'Ajuntament, i els béns i mobiliari que haurà d'aportar la concessionària.

Els codis CPV del vocabulari comú de contractes públics del present contracte, són els següents:

55100000-1	Serveis d'allotjament
55250000-7	Serveis d'arrendament d'allotjament moblat de curta estada
70333000-4	Serveis relacionats amb habitatges

D'acord amb els codis CPV que corresponen al present contracte, que es troben dins els serveis d'hostaleria, caldrà tenir en compte que es troben inclosos dins els contractes inclosos en l'Annex IV de la LCSP, contractes de serveis especials.

El codi CPA 2.1 corresponent a la classificació de productes per activitat, és el següent:

55.20	Serveis d'allotjaments turístics i altres allotjaments de curta estada

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 33

2. Justificació de la necessitat, idoneïtat, i la insuficiència de medis personals i materials

Necessitat

En el terme municipal de Corbera d'Ebre s'hi troben 5 habitatges que són propietat de l'Ajuntament i des de fa uns anys que són utilitzats com a habitatges d'ús turístic i es troben inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya. Pel seu normal funcionament, aquests habitatges han de ser gestionats, han d'estar en bon estat i han de disposar de les instal·lacions necessàries, en les condicions adequades de manteniment i conservació, per garantir un bon servei i una adequada atenció de les seves persones usuàries.

L'article 25 de la Llei 7/1985, Reguladora de les Bases del règim local (LRBRL), assenyala les matèries que els municipis han d'exercir com a competències pròpies. Entre aquestes, el paràgraf 25.2.a) inclou els equipaments de titularitat municipal, i el paràgraf 25.2.h) la informació i promoció de l'activitat turística d'interès i àmbit local.

Les administracions tenen el deure de conservar i millorar els béns de la seva titularitat, tal i com disposa l'article 225 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, que assenyala que la titularitat dels béns comporta l'obligació de conservar-los i millorar-los, i si, per llur naturalesa, els béns són objecte de regulació sectorial, els ens locals han de fer els actes d'administració, de conservació i de foment que determina la legislació especial.

Per tant, es considera que els serveis de gestió, explotació i dinamització dels cinc habitatges d'ús turístic de titularitat municipal, es troba entre els serveis que ha de prestar l'Ajuntament, per tal de garantir una atenció adequada a les seves persones usuàries, i aconseguir una eficaç gestió dels recursos i un millor aprofitament dels edificis i equipaments locals, donant compliment a la competències municipals pròpies descrites en la LRBRL i la LMRLC, i complir amb les seves obligacions de conservar i fomentar els béns que són titularitat de la pròpia administració.

La necessitat del contracte es fonamenta en l'obligació municipal de garantir la correcta gestió, explotació i dinamització dels habitatges d'ús turístic de titularitat pública, assegurant el seu funcionament eficient, el compliment de la normativa turística i la seva contribució a l'interès general.

Idoneïtat

L'any 2017 es va iniciar l'execució del contracte de concessió de l'ús i explotació dels cinc habitatges turístics propietat de l'Ajuntament, per part de l'empresa TERRA ALTA TURISME SL, per un període inicial de 5 anys amb la possibilitat de dues pròrrogues addicionals de 2 anys més cadascuna, com a contracte de concessió de serveis.

En la present licitació, l'Ajuntament s'ha fixat l'objectiu de millorar la qualitat del servei i el seu seguiment i avaluació, amb la correcta explotació dels habitatges municipals, garantint el compliment de la normativa turística i resta de normativa d'aplicació, l'optimització del patrimoni municipal amb noves inversions, i la contribució a l'estratègia turística i socioeconòmica de la zona, amb la finalitat d'aconseguir l'eficiència en la gestió i la sostenibilitat econòmica, donant resposta a la creixent demanda d'allotjaments turístics i familiars en la comarca.

Els serveis es finançaran a risc i ventura de la concessionària amb les aportacions de les

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 33

persones usuàries, mitjançant el cobrament per part de l'adjudicatària de les tarifes pels allotjaments. En el present expedient s'hi inclou l'estudi d'equilibri econòmic del servei, tenint en compte els antecedents, la previsió del cost del personal, subministraments, així com la resta d'aspectes necessaris per a un correcte funcionament de les estades en els habitatges, com les petites reparacions, manteniment i conservació, inversions, despeses generals, benefici industrial, i la totalitat de costos directes i costos indirectes.

L'objecte i contingut del contracte resulta idoni per tal de satisfer les necessitats a cobrir en l'àmbit dels serveis de la gestió, explotació i dinamització dels cinc habitatges municipals d'ús turístic, recorrent a un operador especialitzat que permeti garantir la sostenibilitat econòmica i la qualitat del servei.

Tanmateix, per a la contractació dels serveis objecte del present contracte, mitjançant una concessió de serveis en règim de risc i ventura, es considera imprescindible procedir a la tramitació del present procediment administratiu, per protegir l'interès general i garantir el funcionament bàsic dels serveis públics.

Insuficiència de medis

L'Ajuntament no disposa actualment dels mitjans personals, materials ni organitzatius necessaris per assumir directament la gestió, explotació i dinamització dels cinc habitatges d'ús turístic de titularitat municipal.

La gestió operativa d'habitatges d'ús turístic requereix personal especialitzat en l'atenció a les persones usuàries i gestió de reserves, la neteja i manteniment ordinari, la gestió d'incidències i serveis en qualsevol horari amb disponibilitat permanent, dinamització turística, ús de plataformes i sistemes de gestió, etc.

En l'actualitat l'Ajuntament de Corbera d'Ebre no contempla en la seva plantilla i relació de llocs de treball, suficients places per a les tasques pròpies de personal per a la prestació de serveis d'hostaleria, ni amb els mitjans personals suficients ni amb els recursos materials i les habilitacions necessàries per a l'execució de la totalitat de tasques a realitzar en la gestió, explotació i dinamització dels cincs habitatges municipals d'ús turístic.

Per tant, davant la insuficiència de medis personals i materials per a una correcta gestió directa, i per tal d'aconseguir una eficaç gestió dels recursos i un millor aprofitament dels equipaments municipals, existeix la necessitat que l'Ajuntament contracti els serveis de gestió, explotació, comercialització, manteniment i dinamització dels cinc habitatges d'ús turístic de titularitat municipal, a una empresa externa habilitada, considerant que l'actuació que es pretén contractar es adequada a la finalitat que es persegueix, d'acord amb l'objectiu d'estabilitat pressupostària i control de la despesa, i amb total respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació, igualtat de tracte, i proporcionalitat.

Abast del contracte

La concessió dels serveis a contractar tenen per finalitat realitzar els serveis de gestió, explotació i dinamització dels cinc habitatges d'ús turístic de titularitat municipal, amb les prestacions i les condicions que fixi el plec de clàusules administratives particulars (PCAP), el plec de prescripcions tècniques particulars (PPTP) i les obligacions contractuals que s'hi incorporin provinents de l'oferta que resulti adjudicatària.

La determinació del preu del nou contracte es realitzarà per preus unitaris i preus a un tant alçat en una part de les prestacions del contracte, tal com es determina en l'estudi d'equilibri

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 33

econòmic del servei.

Els mitjans personals i tècnics necessaris per a la correcta execució del servei, amb les condicions i especificacions mínimes assenyalades al PPTP, més les que es proposin, seran a càrrec de la concessionària.

L'empresa adjudicatària tindrà transferit el risc operacional en l'explotació del servei, i serà responsable de l'execució de les prestacions. L'Ajuntament es limitarà a disposar de l'estructura tècnica de supervisió per verificar i assegurar que les prestacions estiguin en condicions de satisfer les seves exigències, i com a responsable final davant de la ciutadania sempre tindrà l'última paraula en les decisions que afectin al servei dins dels paràmetres que estableixen els plecs que serveixen de base a la licitació, i la resta de documents contractuals.

La supervisió dels treballs correspondrà a la persona responsable municipal del contracte que designi l'Ajuntament, i en general als serveis tècnics municipals, o persones en qui el mateix Ajuntament delegui, coordinades per la responsable municipal del servei.

3. Justificació de la no divisió en lots

No es considera convenient la divisió del contracte en lots diferenciats per les següents raons d'oportunitat:

- Optimització i eficiència. Per les característiques del servei, i a més donada la situació geogràfica del municipi de Corbera d'Ebre, allunyat d'altres nuclis urbans importants, la integració en un únic contracte permet una correcta i eficient execució perquè facilita l'aprofitament de les sinèrgies i de cada recurs necessari (personal, mitjans, incidències, etc.). En canvi, la divisió en lots separant per exemple per habitatge o per tipologia de tasques, suposaria un solapament de diferents persones o empreses portant a terme treballs en el mateix emplaçament, sovint amb les mateixes habilitacions, majors desplaçaments de personal, una càrrega desproporcionada de tràmits administratius, un increment de costos, i dificultaria tècnicament la gestió i execució quotidiana del contracte.

- Una única organització. És convenient una planificació global coherent i una coordinació dels recursos en la gestió dels habitatges i en l'atenció a les persones usuàries. Un únic contracte evita interferències entre contractistes o indefinició de les seves responsabilitats.

- Interlocució unificada. La millor opció per a un estricte seguiment del servei per part de la persona responsable municipal del contracte és mitjançant una única interlocució del compliment de totes les prestacions del servei, i del control i avaluació de la seva qualitat.

- No minva la participació de petites empreses. Es pot considerar que no hi ha una restricció de la competència, doncs encara que una divisió en múltiples lots podria generar l'entrada a vàries concessionàries, el volum del servei i dels mitjans necessaris no és cap impediment per a petites i mitjanes empreses. En qualsevol cas, les interessades en la licitació sempre podran concórrer en unió temporal d'empreses, o fins i tot participar en un futur com a subcontractistes d'alguna de les tasques del servei.

4. Durada del contracte i pròrrogues

La durada dels contractes del sector públic s'ha d'establir tenint en compte la naturalesa de

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 33

les prestacions, i també les característiques del seu finançament, com pot ser el període de recuperació de les inversions directament relacionades en el cas dels contractes de serveis.

Segons l'article 29.6 de la LCSP, els contractes de concessió d'obres i concessió de serveis tenen un termini de durada limitat, en funció de les obres i serveis previstos, tenint en compte les inversions necessàries per assolir els objectius contractuals específics. En qualsevol cas, la durada dels contractes de concessió de serveis, incloses les possibles pròrrogues, no pot excedir els vint-i-cinc anys en les concessions de serveis que comprenguin l'explotació d'un servei no relacionat amb la prestació de serveis sanitaris.

El present contracte per a la concessió de serveis de la gestió, explotació i dinamització de cinc habitatges d'ús turístic, tindrà una durada de **QUATRE ANYS** (4) a comptar des de la seva formalització i data d'inici.

Es preveu que la data d'inici del contracte sigui en data 1 d'octubre de 2026.

La seva vigència es podrà prorrogar fins a quatre anys més, amb dues pròrrogues de fins a dos anys cadascuna, pel que la durada màxima de la vigència del contracte, incloses les dues possibles pròrrogues de fins a dos anys cadascuna, **serà com a màxim de VUIT ANYS (4+2+2).**

Les pròrrogues seran obligatòries per a la contractista amb el preavís almenys amb dos mesos d'antelació, i en cas d'extinció normal del contracte l'empresa adjudicatària s'obliga a continuar la prestació del servei fins a l'adjudicació d'un nou contracte, d'acord amb el que estableix l'article 288.a) de la LCSP.

El fet de no prorrogar el contracte no generarà cap dret d'indemnització per la contractista.

5. Pressupost base de licitació

Per al càlcul del pressupost base anual del servei del present contracte, es parteix de l'estudi de viabilitat econòmic financer del servei que s'ha incorporat en l'expedient.

La determinació del preu del contracte es realitzarà per preus unitaris i preus a un tant alçat en una part dels components a considerar en l'estudi econòmic financer del servei tenint en compte els antecedents i el valor de mercat de les prestacions objecte del contracte, únicament a efectes de determinar el pressupost base de licitació. Aquests preus contemplen el cost de personal, subministraments, petites reparacions, inversions a realitzar, cànon a pagar a l'Ajuntament, la totalitat de les despeses corrents d'explotació, i la part proporcional de les despeses generals, benefici industrial, gestions, tràmits, seguiment del servei, i la totalitat dels costos directes i indirectes del servei, tal com es determina en l'estudi de viabilitat econòmic financer.

Quant als costos del personal, la concessionària estarà obligada al compliment dels convenis col·lectius que siguin d'aplicació. Pel personal que es troba dins l'àmbit del present contracte, es pot contemplar el vigent Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya (codi de conveni número 79000275011992), registrat i publicat en la Resolució EMT/774/2026, de 6 de març, del Departament d'Empresa i Treball. Aquest conveni es té en compte únicament per a estimar els costos salarials del personal en l'execució del servei, pel que no prejutja el conveni laboral que hi sigui d'aplicació.

En els càlculs de la licitació, es considera un 5% de despeses generals, i un 6% de benefici

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 33

industrial en l'activitat, encara que en els càlculs de la licitadora, aquesta podrà proposar el percentatge de despeses generals i el benefici industrial que cregui oportú, sempre que es justifiqui l'equilibri econòmic del servei.

Per altra banda, atesos els increments dels salaris i de l'IPC que tindran lloc durant la vigència de la concessió, es creu oportú considerar que hi haurà un increment mig anual del 3%, pel que tant en l'actualització del cànon a pagar com en la resta de conceptes, es prendrà aquest increment mig a aplicar en les diferents anualitats del contracte incloses les possibles pròrrogues.

Amb les consideracions anteriors, els costos directes i indirectes anuals estimats del servei, durant la vigència inicial del contracte fixada en 4 anys, es desglossen a continuació:

COSTOS DIRECTES ANUALS	1r any	2n any	3r any	4t any
Cost del personal (41%)	21.000,00 €	21.630,00 €	22.278,90 €	22.947,27 €
Despeses corrents (59%)	29.860,00 €	30.755,80 €	31.678,47 €	32.628,83 €
TOTAL COSTOS DIRECTES	50.860,00 €	52.385,80 €	53.957,37 €	55.576,10 €

COSTOS INDIRECTES ANUALS	1r any	2n any	3r any	4t any
Despeses Generals (5%)	2.543,00 €	2.619,29 €	2.697,87 €	2.778,80 €
Benefici Industrial (6%)	3.051,60 €	3.143,15 €	3.237,44 €	3.334,57 €
TOTAL COSTOS INDIRECTES	5.594,60 €	5.762,44 €	5.935,31 €	6.113,37 €

TOTAL COST ANUAL SERVEI	56.454,60 €	58.148,24 €	59.892,69 €	61.689,47 €

Quant a l'impost del valor afegit, IVA, inicialment s'ha estimat que l'activitat està exempta d'IVA, en considerar el servei com a un arrendament d'allotjaments turístics en els que no es presten serveis típics de la indústria hotelera. Es poden prestar serveis com la neteja de l'apartament ofert a l'entrada i a la sortida de cada estada, el canvi de roba en l'apartament ofert a l'entrada i a la sortida de cada estada, la neteja de zones comunes de l'edifici, o l'assistència tècnica i manteniment per a eventuals reparacions de lampisteria, electricitat, cristalleria, persianes, serralleria i electrodomèstics. En aquests casos, segons la vigent normativa d'aplicació l'arrendador no ha de presentar ni ingressar l'IVA.

En canvi, en cas que la concessionària vulgui prestar serveis típics de la indústria hotelera, com serien serveis de recepció i atenció permanent i continuada als clients en un espai destinat a l'efecte, neteja periòdica dels apartaments durant una estada, canvi periòdic de roba de llit i bany, serveis de bugaderia pels clients, custòdia de maletes, serveis d'alimentació, etc. llavors si caldrà aplicar a les factures els tipus a aplicar establerts en la vigent Llei de l'IVA, excepte en cas que l'adjudicatària es trobi exempta si compleix els requisits necessaris per ser considerada entitat de caràcter social segons la vigent normativa. En cas d'aplicar IVA a les factures, la concessionària podrà deduir la part corresponent d'IVA de les despeses.

En qualsevol cas, la concessionària podrà decidir si aplica algun dels serveis típics de la indústria hotelera, i segons els serveis oferts degudament, caldrà aplicar el percentatge que

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 33

fixi la normativa vigent que sigui d'aplicació.

Segons l'estudi de viabilitat econòmic financer, es comprova que els ingressos anuals estimats s'equilibren amb les despeses anuals estimades. La diferència entre els ingressos i despeses anuals estimades, és la següent:

	1r any	2n any	3r any	4t any
Total ingressos estimats anuals servei	56.850,00 €	58.555,50 €	60.312,17 €	62.121,53 €
Total cost estimat anual servei	56.454,60 €	58.148,24 €	59.892,69 €	61.689,47 €
ingressos - despeses	395,40 €	407,26 €	419,48 €	432,06 €

D'acord amb l'estimació dels ingressos anuals i les despeses anuals, segons els escenaris i condicions de càlcul de l'estudi econòmic, es justifica la viabilitat econòmica del servei.

El pressupost base de licitació és el límit màxim de despesa, que en virtut del contracte pot comprometre's l'òrgan de contractació, inclòs l'IVA, segons l'article 100 de la LCSP.

No obstant això, en el cas de concessions de serveis com la present, el servei no genera despeses pressupostàries per a l'administració sinó, bé al contrari, pot generar ingressos en concepte de cànon d'explotació o figura similar, que haurà de pagar periòdicament la concessionària a l'Ajuntament.

Així doncs, el pressupost base de licitació vindrà determinat pel preu a abonar per la contractista, en concepte de cànon durant el termini del contracte. En cas que, segons la normativa vigent d'aplicació de l'IVA, a la concessió de servei li correspongués la tributació de l'IVA, aquest seria assumit per la concessionària.

El tipus de licitació del present servei s'estableix en funció d'un cànon, la base del qual es fixa en un import mínim en el primer any de 3.600,00 €/any millorable a l'alça fins a un límit de 7.200,00 €/any, a pagar en 12 mensualitats cada any (pagaments des de 300,00 € fins a un màxim de 600 €/mes). Les ofertes inferiors al cànon mínim seran excloses del procediment.

Per tant, el pressupost base de licitació pels quatre anys de vigència inicial del present contracte, es fixa en un cànon a pagar per un import mínim de 14.400,00 € pels quatre anys. Les licitadores proposaran el seu preu, igualant o millorant a l'alça en la seva oferta el pressupost base de licitació, amb un import màxim de 28.800,00 € pels quatre anys de vigència inicial.

Les licitadores proposaran el seu cànon a pagar pel primer any del contracte, amb un import que estarà entre els 300,00 i els 600,00 € mensuals. A partir de l'import del cànon mensual a pagar en el primer any, s'obtindran els imports a pagar per a tota la possible durada del contracte pròrrogues incloses, aplicant un augment del 3% cada any del contracte.

El pressupost comprèn la totalitat del contracte i qualsevol tasca associada al servei. El preu consignat és indiscutible, pel que no s'admetrà cap prova d'insuficiència, i porta implícits la totalitat dels conceptes previstos a l'article 100 de la LCSP i concordants.

6. Existència de crèdit

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 33

El present contracte no requereix de dotació de crèdit pressupostari en el pressupost municipal, ja que la retribució de la concessionària estarà integrada pels ingressos generats per l'explotació dels cinc habitatges municipals d'ús turístic i les activitats complementàries de dinamització que la mateixa concessionària realitzi amb autorització de l'Ajuntament, aplicant les tarifes corresponents per l'estada en cadascun dels habitatges.

El cànon resultant de la proposició de l`adjudicatària del contracte, s'ingressarà a l'aplicació pressupostària 54102, corresponent del pressupost municipal ordinari, ingressos patrimonials.

7. Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte (VEC) inclou les pròrrogues eventuals del contracte, i les modificacions previstes, sense incloure l'impost del valor afegit, segons l'article 101 de la LCSP.

El present contracte té una vigència inicial de quatre anys, dues pròrrogues de fins a dos anys cadascuna, i les modificacions previstes seran del 20%, prenent com a base els càlculs de l'estudi econòmic d'equilibri del servei.

En el cas dels contractes de concessions de serveis, l'òrgan de contractació ha de prendre l'import net de la xifra de negocis, sense incloure l'IVA, que segons les seves estimacions, ha de generar l'empresa concessionària durant la seva execució com a contraprestació pels serveis objecte del contracte. Per tant, per al càlcul del valor estimat del contracte, es prenen el conjunt dels volums de negoci previsibles com a conseqüència de la prestació del servei durant la durada total del contracte.

Segons l'estudi de viabilitat econòmic financer, el total dels costos IVA exclòs, tenint en compte que s'estima un augment del 3% en cada anualitat del contracte, és el següent:

costos vigència inicial - any 1	56.454,60 €	236.184,99 €
costos vigència inicial - any 2	58.148,24 €	
costos vigència inicial - any 3	59.892,69 €	
costos vigència inicial - any 4	61.689,47 €	
costos pròrroga 1 - any 5	63.540,15 €	128.986,50 €
costos pròrroga 1 - any 6	65.446,35 €	
costos pròrroga 2 - any 7	67.409,74 €	136.841,78 €
costos pròrroga 2 - any 8	69.432,04 €	
	502.013,27 €	502.013,27 €

Per tant, pel càlcul del valor estimat del present contracte cal tenir en compte els següents imports:

VALOR ESTIMAT CONTRACTE	anual
vigència inicial (4 anys)	236.184,99 €
pròrroga 1 (2 anys)	128.986,50 €
pròrroga 2 (2 anys)	136.841,78 €
modificacions 20%	100.402,65 €
VEC	602.415,93 €

El valor estimat del contracte VEC, amb les modificacions previstes de fins al 20% del preu

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 33

inicial i les possibles pròrrogues fins a una durada màxima del contracte de 8 anys, es fixa en un import de 602.415,93 €.

El valor estimat mitjà anual del contracte, dividint el VEC entre els 8 anys, resulta de 75.301,99 €.

8. Procediment de licitació

El present contracte de concessió de serveis es tramitarà de forma ordinària, i el procediment serà obert amb adjudicació mitjançant l'aplicació de més d'un criteri de valoració, en virtut d'allò que estableixen els articles 145, 146, 147 i del 156 a 158 de la LCSP.

El valor estimat del contracte és inferior a 5.404.000 €, pel que la tramitació no estarà subjecte a una regulació harmonitzada, d'acord amb l'article 20 de la LCSP.

9. Criteris de solvència

Solvència econòmica i financera

Les licitadores acreditaran la seva solvència econòmica i financera d'acord amb el que estableixen els articles 86 i 87 de la LCSP, per qualsevol dels dos següents mitjans:

a) Declaració sobre el volum anual de negocis de la licitadora en l'àmbit d'activitats corresponent a l'objecte del contracte referit al millor exercici dins dels tres últims anys disponibles en funció de la data de constitució o inici de l'activitat de l'empresa i de presentació de les ofertes, per import igual o superior a 112.952,99 €.

Es considera que les empreses licitadores han d'acreditar almenys aquest import de 1,5 vegades el valor estimat anual mitjà del contracte, per justificar una capacitat econòmica que no resulti restrictiva de la concurrència o limitativa de la llibertat d'accés a les licitacions, garantint-se una competència efectiva, i alhora que doni resposta als volums de negocis estimats durant la vigència del present contracte.

L'acreditació documental de la suficiència de la solvència econòmica i financera s'efectuarà mitjançant l'aportació dels comptes anuals aprovats i dipositats en el Registre Mercantil si l'empresa està inscrita en el Registre, o pels dipositats en el registre oficial on hagi d'estar inscrita, o declaració responsable indicant el volum de negocis adjuntant els models presentats davant l'Agència Tributària AEAT on quedi reflectit el volum.

En el cas què la data de constitució de l'empresa o d'inici d'activitat sigui inferior a un any comptat des de la data final de presentació de proposicions, el requeriment s'entendrà proporcional al període.

b) de forma alternativa, es podrà acreditar la solvència econòmica i financera mitjançant el justificant de l'existència de una assegurança d'indemnització pels riscos professionals i que incorpori de forma expressa la cobertura per robatori, o document de compromís vinculant de subscripció en cas de resultar adjudicatària de l'assegurança exigida. L'assegurança haurà de tenir una cobertura per riscos professionals amb un import mínim de 450.000,00 € per sinistre i any, i un sublímit per víctima d'almenys 120.000,00 €.

Es considera que les licitadores han d'acreditar almenys aquest import, superior al valor estimat anual mitjà del contracte, per justificar una capacitat econòmica que doni resposta a possibles responsabilitats per danys i perjudicis en l'execució del present contracte.

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 33

L'acreditació documental s'efectuarà mitjançant l'aportació de certificat expedit per l'asseguradora, en el que constin els imports i riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança, i un document de compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, en cas que durant el contracte es produeixi un fet que derivi en un procés judicial, per tal que el contractista s'obligui a mantenir la pòlissa fins a la finalització del mateix per tal que aquesta cobreixi qualsevol cost que se'n derivi. En cas que en el moment de presentació de la proposta no se'n disposi, s'admetrà una declaració responsable amb el compromís de disposar de l'assegurança fent referència al compliment dels aspectes assenyalats.

Solvència tècnica i professional

La solvència tècnica o professional de les licitadores s'haurà d'apreciar d'acord amb el que estableix l'article 90.1 de la LCSP, tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, la qual cosa s'haurà d'acreditar per qualsevol dels dos mitjans següents:

a) Una relació dels principals serveis realitzats en el curs dels tres últims anys d'igual o similar naturalesa als que constitueixen l'objecte del contracte (serveis d'allotjament turístic o similars), pertanyents al mateix subgrup de classificació o la igualtat en almenys els tres primers dígits dels codis CPV, indicant el seu import, data i destinataris, l'import anual acumulat dels quals, en l'any de major execució, sigui d'un import igual o superior a 52.711,39 €.

Es considera que les licitadores han d'acreditar almenys aquest import, 0,7 vegades el valor estimat anual mitjà del contracte, per justificar una capacitat tècnica proporcional en relació amb l'objecte i l'import del contracte, no resultant restrictiva de la concurrència o limitativa de la llibertat d'accés a les licitacions, garantint-se una competència efectiva dins les empreses del sector, que doni resposta a les necessitats tècniques i professionals del present contracte.

L'acreditació documental s'efectuarà mitjançant l'aportació dels certificats expedits per les entitats del sector públic en que s'hagin prestat els serveis, documents que acreditin la correcta execució dels contractes, o certificats de les empreses privades o una declaració de la licitadora acompanyada dels documents que acreditin la realització de les prestacions.

b) de forma alternativa, es podrà acreditar la solvència tècnica mitjançant la següent informació:

b.1.- Declaració indicant la maquinària, material i equip tècnic del qual es disposarà per a l'execució de les prestacions del contracte.

b.2.- Indicació del personal integrat o no en l'empresa, que participarà en el contracte, especificant la seva formació, experiència i títols acadèmics, i les seves dedicacions. El personal haurà de tenir experiència en l'àmbit de la seva professió, segons l'establert en els plecs i conforme exigeix la normativa aplicable.

Si, per una raó justificada, l'empresa és de nova creació, o no està en condicions de presentar les referències sol·licitades, l'òrgan de contractació podrà autoritzar l'acreditació de la solvència tècnica per qualsevol altre mitjà que consideri apropiat dels previstos en l'article 90.4 de la LCSP.

Atesa la naturalesa del present contracte i de conformitat amb el que preveu l'article 77 de la LCSP, no serà requisit que les licitadores disposin de classificació de contractista.

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 33

Així mateix, l'acreditació de la solvència es podrà realitzar o completar amb els mitjans que consten en el certificat d'inscripció en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat o en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) que aporti la licitadora. No obstant això, caldrà aportar tota aquella documentació que no consti en els esmentats registres tal i com es demana en els apartats anteriors.

L'òrgan de contractació podrà recaptar de les licitadores els aclariments sobre els certificats i documents presentats que estimi pertinents, o requerir la informació complementària que cregui oportuna.

L'empresa licitadora que resulti adjudicatària es compromet obligatòriament a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans materials i personals descrits en el plec de prescripcions tècniques, reconeixent el caràcter essencial d'aquesta obligació i que el seu incompliment podrà ser causa de resolució contractual o determinar la imposició de les penalitats previstes en règim sancionador determinat en aquest plec.

10. Criteris d'adjudicació del contracte

Per les característiques del contracte, s'utilitzarà una pluralitat de criteris d'adjudicació d'acord amb l'article 145.1 de la LCSP, sobre la base d'adjudicar el servei en base a la millor relació qualitat-preu. Es donarà preponderància als criteris que facin referència a l'augment de les prestacions i la qualitat del contracte, a més de l'oferta econòmica, i als aspectes que puguin ser valorats mitjançant xifres o percentatges obtinguts a través de l'aplicació de fórmules o expressions proporcionals. La distribució dels criteris és la següent:

- Criteris avaluables per judici de valor: 40 %
- Criteris avaluables de manera automàtica: 60 %

Per altra banda, d'acord amb l'assenyalat en l'article 145.4 de la LCSP, en els contractes de serveis especials de l'annex IV, els criteris d'adjudicació relacionats amb la qualitat han de representar almenys el 51% de la puntuació.

CRITERIS AVALUABLES PER JUDICI DE VALOR		**40 punts**
1. Organització i mitjans humans	Qualitatiu	20 punts
2. Execució del servei	Qualitatiu	15 punts
3. Béns i obres de reforma	Qualitatiu	5 punts
CRITERIS AVALUABLES DE MANERA AUTOMÀTICA		**60 punts**
1. Oferta econòmica cànon mensual del servei	Econòmic	25 punts
2. Import inversions inicials en béns i obres de reforma	Qualitatiu	20 punts
3. Experiència de la responsable tècnica	Qualitatiu	9 punts
4. Memòria anual d'avaluació del servei	Qualitatiu	6 punts
PUNTUACIÓ TOTAL		**100 punts**

En el present contracte, els criteris relacionats amb un millor preu tenen un pes de 25 punts, i els criteris relacionats amb la millor qualitat del servei sumen 75 punts, pel que es compleix que representen la major part de la puntuació, tal com estableix la LCSP.

En cas d'empat entre diverses ofertes després de l'aplicació dels criteris d'adjudicació,

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 33

s'aplicaran els criteris de desempat fixats en l'article 147.2 de la LCSP.

En qualsevol cas, l'Ajuntament de Corbera d'Ebre es reserva la facultat d'adjudicar el contracte a qui reuneixi, al seu entendre, les condicions més avantatjoses en relació qualitat-preu d'acord amb els criteris assenyalats o a declarar desert el contracte en els termes del que disposa l'article 150.3 de la LCSP.

11. Criteris avaluables per judici de valor

Els criteris que depenen d'un judici de valor formaran part de la documentació a incloure en el sobre B, i es valoraran fins a 40 punts.

Atenent a l'objecte del contracte es considera adequada la valoració dels criteris avaluables per judici de valor mitjançant la presentació d'una proposta tècnica o Pla de treball que inclogui l'organització i els mitjans humans, les dedicacions i disponibilitats, l'atenció a les persones usuàries, protocols i procediments, seguiment i avaluació del servei, i la comunicació amb l'Ajuntament. La presentació de les propostes de les licitadores, amb les condicions que s'assenyalen a continuació, permetran una avaluació detallada del seu contingut i l'adequació a les necessitats del servei objecte del contracte.

Les ponderacions dels criteris avaluables per judici de valor s'ha fixat atorgant una major ponderació relativa atribuïda a aquells criteris que avaluen aspectes que es considera més importants per aconseguir la millor qualitat possible en l'execució del servei i en el funcionament eficient de les seves prestacions, i alhora tenint en compte que hi haurà altres criteris que s'avaluen posteriorment de forma automàtica.

Cada licitadora presentarà el seu Pla de treball o proposta tècnica, en un document PDF amb portada, índex, més un màxim de 20 pàgines A4 a una cara lletra arial 10 o mida mínima equivalent, interlineat senzill, que es valorarà en el seu conjunt fins a 40 punts. L'increment del número de pàgines sobre el límit citat no implicarà l'exclusió de l'oferta, però sí que només es tingui en consideració la informació continguda en les 20 primeres pàgines.

També es podrà aportar un document annex PDF amb portada, índex, més un màxim de 10 pàgines A4 a una cara lletra arial 10 o mida mínima equivalent, interlineat senzill, per a informació general, certificats, calendaris d'actuacions, freqüències, esquemes, plànols, fotografies, muntatges, pressupostos sense imports, i qualsevol altra documentació annexa complementària que acrediti o justifiqui continguts de la proposta tècnica i les empreses licitadores considerin oportuna. No es llegiran les pàgines que passin del límit màxim fixat, i no es tindrà en compte la informació que no faci referència a aspectes descrits a la proposta tècnica.

L'índex de la proposta tècnica seguirà l'ordre dels criteris i els seus apartats. Per a la puntuació es compararan les propostes, i es valorarà el seu contingut, la concreció en la descripció de la informació demanada, la consecució dels objectius del servei, l'adequació al present contracte i a la realitat de les instal·lacions i del terme municipal de Corbera d'Ebre, la coherència i viabilitat de les accions proposades, la seva justificació i acreditació, la simplicitat en la implantació, l'eficiència, el detall i claredat dels documents, la facilitat de comprensió, esquemes explicatius i quadres resum, i qualsevol proposta que aporti benefici o valor afegit a l'execució del contracte.

D'altra banda, la introducció de continguts massa genèrics, poc concrets, que no detallin correctament els objectius i recursos, o que generin dubtes d'interpretació, tindran una avaluació inferior. I no es valoraran continguts teòrics sense aplicació pràctica, impropis,

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 33

irrellevants, superflus, innecessaris o que no s'adeqüin a l'objecte del contracte, així com esquemes, diagrames o aquells continguts que siguin inintel·ligibles o no siguin prou visibles.

Per a la puntuació dels diferents apartats dels criteris avaluables per judici de valor, es valorarà cadascun fins a dos decimals, de la següent manera:

100%: propostes totalment adequades a la realitat de l'entorn i que satisfan plenament les necessitats del servei, amb contingut coherent, exhaustives, completes, treballades i plantejades de forma específica, que detallen de forma ben clara i precisa els seus recursos i objectius proposats, sense dubtes d'interpretació, per assolir de forma òptima una correcta execució del contracte, innovadores, que augmenten l'eficàcia o l'eficiència, o que aporten valor afegit, o amb recursos i organització superiors en quantitat i qualitat als demanats en els plecs, o que inclouen aspectes substancials amb una incidència directa per una millor execució del contracte davant la resta de propostes en aquest apartat.

75%: propostes adequades amb contingut coherent, que satisfan plenament les necessitats del servei, específiques, eficients, que detallen de forma clara i precisa els seus recursos i objectius proposats respecte l'assenyalat en el PPTP, sense dubtes d'interpretació, que aporten valor afegit en algun aspecte del criteri, per assolir la correcta execució del contracte.

50%: propostes adequades amb contingut coherent, que satisfan les necessitats del servei, específiques, que expliquen de forma bàsica i suficient els seus recursos i objectius proposats, encara que pot mancar una part de la informació no substancial del criteri, o no queda prou detallat algun dels aspectes, o es poden generar dubtes d'interpretació o dubtes tècnics, o amb benefici limitat respecte l'assenyalat en el PPTP, per assolir una correcta execució del contracte.

25 %: propostes amb continguts bàsics, però massa genèrics, poc precisos, poc rellevants, poc aplicables, amb objectius i beneficis limitats respecte l'assenyalat en el PPTP, o que detallen de forma insuficient o poc clara i justificada alguns aspectes objecte del contracte, o part de la informació presentada genera dubtes o problemes de comprensió o interpretació per manca de detall, o en algun punt no es considera idònia o és contradictòria amb la resta de documentació presentada.

0 %: propostes amb continguts inexistents, irrellevants, erronis o deficients, o amb informació aportada que no és comprensible, o que no ho és suficientment per a poder ser valorada adequadament, o que genera dubtes i problemes de comprensió que no garanteixen la correcta execució del contracte.

Les ofertes que no obtinguin un mínim de 20,00 punts en la valoració global dels criteris sotmesos a judici de valor, seran rebutjades en ser estimades qualitativa i tècnicament com a insuficients, procedint a l'exclusió del present procediment. Aquesta exclusió es justifica ja que es tracta d'un servei on és necessària una elevada eficàcia i eficiència en l'execució de l'objecte del contracte i de les seves diferents prestacions, amb una incidència directa en el confort i la seguretat de les persones usuàries dels habitatges d'ús turístic, pel que es valora com a primordial disposar d'una proposta tècnica de qualitat que garanteixi una correcta organització i desenvolupament del servei. Respecte les licitadores que estiguin en aquesta circumstància ja no es procedirà a l'obertura del sobre avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules o criteris automàtics.

El contingut del Pla de treball presentat per les licitadores serà el següent:

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 33

Criteri 1. Organització i mitjans humans, fins a 20 punts

1.1. Es valorarà l'estructura dels mitjans humans destinats al servei, detallant les persones adscrites amb les seves funcions, formacions i les seves dedicacions setmanals, distingint dies laborables i dies festius, entre setmana i cap de setmana, temporada alta o baixa, i les dedicacions presencials d'atenció directa als clients i també les dedicacions indirectes. Es valoraran en especial aquelles dedicacions que contribueixin a una millor disponibilitat en l'atenció als clients i una millor execució del servei (8,00 punts)

1.2. Es valorarà el calendari anual d'obertura mínima del servei d'habitatges. Es valoraran en especial aquelles propostes que es comprometin a una major disponibilitat de dies anuals d'allotjament per sobre dels mínims indicats en els plecs, per tal d'oferir més dies de servei (8,00 punts)

1.3. Es valorarà l'organització de les cobertures i substitucions de les persones adscrites, i els temps mínims de resposta en incidències. Es valoraran en especial aquelles propostes que garanteixin la màxima garantia de disponibilitat de personal a disposició del contracte en cas que sigui necessari. (4,00 punts)

Criteri 2. Execució del servei, fins a 15 punts

2.1. Es valorarà la proposta de comercialització i posicionament turístic, avaluant la capacitat de la licitadora per maximitzar l'ocupació i la rendibilitat social i econòmica del servei. Es valorarà l'estratègia de comercialització directa i en plataformes digitals, idiomes en l'atenció als clients, la política de preus i optimització de l'ocupació, les accions de promoció turística vinculades al municipi, possibles col·laboracions amb agents locals i comarcals (comerç, activitats, esdeveniments, etc.), i aquelles propostes que ajudin a augmentar l'ocupació i fer que l'explotació dels allotjaments contribueixi a la dinamització local i a una millor execució del servei. (5,00 punts)

2.2. Es valorarà la proposta de gestió operativa bàsica del servei, avaluant la qualitat i coherència del model proposat per garantir la correcta atenció a les persones usuàries i la gestió integral dels habitatges d'ús turístic. Es valoraran els procediments d'entrada i sortida dels clients, atenció i gestió d'incidències, noves tecnologies i aplicacions que facilitin els procediments, equipament i mobiliari bàsic, els protocols de neteja, protocols de manteniment i reposició, control d'aforament i de soroll, i aquelles propostes que ajudin a que es garanteixen els serveis bàsics per a una estada satisfactòria de les persones i famílies, i que contribueixin a una millor execució del servei. (5,00 punts)

2.3. Es valorarà la proposta de millora de l'experiència de les persones usuàries, avaluant les mesures que incrementen la qualitat percebuda i la satisfacció dels clients. Es valoraran aquelles propostes que augmentin la qualitat en l'acollida, en la informació turística de la zona, serveis addicionals (packs, experiències, mobilitat, etc.), mesures d'accessibilitat i inclusió, mesures que millorin el confort en els allotjaments, enquestes de satisfacció, i aquelles propostes que ajudin a millorar l'experiència de les persones i famílies, a més dels serveis bàsics necessaris, i que contribueixin a una millor execució del servei. (5,00 punts)

Criteri 3. Béns i obres de reforma, fins a 5 punts

3.1. Es valorarà la proposta de les millores a realitzar en els allotjaments, en béns i obres de reforma, a assumir per la concessionària (sense indicar imports) i els seus terminis

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 33

d'execució. Aquests béns i obres de reforma inclouran les actuacions proposades en la inversió inicial a executar i justificar en els primers 4 mesos de contracte en béns i obres de reforma per la millora de l'interior dels habitatges o del conjunt de l'edifici on es troben. Es descriuran i desglossaran les obres o actuacions previstes (sense indicar imports), amb objectius definits i realistes, i es valoraran en especial aquelles propostes que augmentin el confort de les persones usuàries, que disminueixin les molèsties per soroll o altres aspectes que puguin influir en la satisfacció d'una estada, i en general aquelles propostes que contribueixin a una millor execució del servei. Es detallaran les obres i actuacions, però sense donar cap import econòmic, ja que l'import de la inversió inicial s'indicarà en els criteris automàtics. (5,00 punts)

** Cal recordar que en els criteris de judici de valor no es pot avançar cap informació dels criteris automàtics, pel que en el Pla de treball presentat per les licitadores no es farà esment de cap import del cànon, de cap import de la inversió inicial a realitzar que es valorarà, ni s'especificaran aspectes concrets de l'experiència professional en contractes similars de la persona proposada com a responsable coordinadora del servei, ni de la presentació de la memòria anual d'avaluació del servei tal com s'indica en els plecs.*

Les propostes de les licitadores en una part dels criteris anteriors subjectes a judicis de valor, per les seves característiques i contingut, es considera que poden admetre declaració de confidencialitat. En cas que alguna licitadora cregui que alguna part de la seva proposta té caràcter confidencial, haurà d'indicar quina és i justificar raonadament els motius específics per cada apartat del Pla de Treball en que es demani.

12. Criteris avaluables de manera automàtica

Els criteris avaluables de manera automàtica formaran part de la documentació a incloure en el sobre número C, i es valoraran fins a 60 punts.

Els motius per establir els criteris d'adjudicació que es proposen, per les característiques del contracte, essent un servei on és necessària una elevada qualitat en l'execució de les diferents prestacions i amb incidència directa en el confort i la seguretat de les persones usuàries dels habitatges d'ús turístic, tenen l'objectiu de seleccionar l'oferta que aconsegueixi una millor relació qualitat – preu per al conjunt del contracte.

Les ponderacions dels criteris avaluables de manera automàtica s'ha fixat atorgant una major ponderació relativa atribuïda a aquells criteris que representen a les prestacions que tenen un major volum de treball en l'execució del servei i aquells criteris que suposen un major cost econòmic o una major incidència, tenint en compte alhora que hi ha altres criteris avaluats prèviament per judici de valor. La determinació de les puntuacions de cadascun dels criteris de valoració automàtica serà mitjançant fórmules matemàtiques o fixant una banda de valors amb una amplitud màxima adequada.

En cas que les ofertes presentin errors materials per discrepància entre els imports consignats en números i els imports consignats en lletres, s'entendrà que l'import vàlid és, en qualsevol cas, l'import consignat en lletres o aquell que es trobi degudament justificat en l'estudi econòmic presentat per la licitadora.

Criteri 1: Oferta econòmica del cànon mensual, fins a 25 punts

Es valorarà assignant la major puntuació possible, 25 punts, a la proposta que ofereixi un

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 33

major import del cànon mensual a pagar a l'Ajuntament, a partir d'un cànon superior a 300,00 €/mes fins a un import màxim de 600,00 €/mes (resultant imports anuals a pagar entre 3.600,00 fins a 7.200,00€). Es valorarà la puntuació P_V de cada proposta de forma proporcional, fins a dos decimals, mitjançant la següent fórmula:

$$P_V = (\text{Cànon mensual que es puntua} / \text{Cànon mensual màxim ofert}) \cdot 25$$

Es puntuaran les propostes que adjuntin el seu estudi econòmic a on hi hagi el concepte del cànon a pagar a l'Ajuntament, i ofereixin un cànon mensual amb import superior a 300,00 €/mes, atorgant el màxim de punts a les ofertes que ofereixin fins a 600,00 €/mes.

En cas que una licitadora ofereixi un cànon mensual per sota dels 300,00 €/mes, quedarà exclosa.

En cas que una licitadora ofereixi 300,00 €/mes, sense cap augment de l'import mínim del cànon fixat en els plecs, es valorarà amb 0,00 punts.

En cas que una licitadora ofereixi un import per sobre dels 600,00 €/mes, a efectes de puntuació, només es valorarà fins a la puntuació màxima, 25,00 punts.

Tal com estableix l'article 146.2 de la LCSP sobre la justificació de l'elecció de les fórmules escollides, s'aplica aquesta fórmula matemàtica perquè és lineal respecte la puntuació que s'atorga a les diferents ofertes. En aquest sentit, amb aquesta fórmula s'atorga la màxima puntuació a l'oferta que presenta un major augment del cànon anual a pagar, i la mínima puntuació a l'oferta que presenta un menor augment. Alhora, s'indica que les licitadores que no ofereixen cap augment de cànon mensual fixat en els plecs, tindran zero punts. Tendeix a no valorar tant negativament com altres valoracions a aquelles ofertes que s'apropen al que és el preu de mercat d'un servei determinat, i alhora, les millors ofertes econòmiques tenen necessàriament una major puntuació. D'aquesta manera la fórmula compleix criteris de transparència, igualtat de tractament, proporcionalitat, presenta lògica i no és arbitraria.

Es justifica la consideració del present criteri econòmic, motivada per l'objectiu d'aconseguir la major i millor eficiència en la utilització dels fons públics, així com la millor relació qualitat – preu, pel que es valora que les propostes de les licitadores permetin obtenir el millor cànon i el màxim d'ingressos per l'Ajuntament en el present contracte, en les condicions establertes al PPTP, el PCAP, més aquelles que hagi ofert la pròpia licitadora i la resta de documents contractuals.

La ponderació del criteri es justifica en ser l'import econòmic d'un contracte un aspecte molt important a tenir en compte per l'òrgan de contractació, essent el cost del servei el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu tal com assenyala l'article 145 de la LCSP, pel que es creu oportú assignar fins a 25 punts a l'oferta del preu del contracte, que permet obtenir majors ingressos a l'Ajuntament. D'aquesta manera, es compleix la condició que assenyala que en els contractes de serveis especials de l'annex IV de la LCSP, els criteris d'adjudicació relacionats amb la qualitat han de representar almenys el 51% de la puntuació. La ponderació de 25 punts dels criteris econòmics comporta que els criteris de qualitat representin el 75%.

Criteri 2: Augment inversió inicial en obres de reforma, fins a 20 punts

Es valorarà assignant la major puntuació possible, 20 punts, la proposta que ofereixi un major import anual per la inversió inicial a executar i justificar en els primers 4 mesos de

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 33

contracte en béns i obres de reforma per la millora de l'interior dels habitatges o del conjunt de l'edifici on es troben, d'acord amb les condicions assenyales al PPTP, per sobre de l'import mínim fixat en els plecs de 4.000,00 € IVA exclòs (que resulta una inversió mínima mitjana de 1.000,00 €/any durant la vigència inicial del contracte). Es valorarà la puntuació P_V de cada proposta de forma proporcional, fins a dos decimals, mitjançant la següent fórmula:

P_V = (Import inversió inicial que es puntua / Import inversió inicial màxim ofert) · 20

Es puntuaran les propostes que adjuntin el seu estudi econòmic a on hi hagi el concepte de la inversió mitjana anual, i ofereixin una inversió inicial amb import superior a 4.000,00 €, atorgant el màxim de punts a l'oferta que ofereixi un major import.

En cas que una licitadora ofereixi un import per sota dels 4.000,00 €, quedarà exclosa.

En cas que una licitadora ofereixi 4.000,00 €, sense cap augment de l'import mínim de la inversió inicial fixada en els plecs, es valorarà amb 0,00 punts.

A partir de l'import d'inversió inicial que s'indicarà i que es valorarà, resultarà l'import mig anual a invertir durant la vigència del contracte, pel que a més de la inversió inicial a realitzar en la vigència inicial del contracte, es determinarà l'import de la inversió a realitzar en cadascuna de les possibles pròrrogues, a partir de l'import mig anual que s'hagi proposat.

Cal recordar que l'import que ofereixi cada licitadora serà per executar les inversions inicials detallades en el seu Pla de treball presentat en els criteris de judici de valor. No obstant això, l'Ajuntament podrà decidir destinar aquest import a altres actuacions que consideri més necessàries.

D'acord amb l'article 146.2 de la LCSP, la justificació de l'elecció de la fórmula és la mateixa que l'exposada en el criteri automàtic 1, en tractar-se també d'una oferta econòmica de prestacions del contracte, atorgant la màxima puntuació a l'oferta que presenta un major augment de l'import anual en inversions, i la mínima puntuació a l'oferta que presenta un menor augment. Alhora, s'indica que les licitadores que no ofereixen cap augment de l'import anual en inversions fixat en els plecs, tindran zero punts.

Es justifica la consideració del present criteri qualitatiu, ja que en l'àmbit del present contracte, un augment de les inversions en béns i obres de reforma per la millora dels habitatges o del conjunt de l'edifici, permet oferir majors prestacions en el futur funcionament de l'activitat i un millor servei i confort a les persones usuàries en les seves estades. Per aquest motiu es creu que l'augment de l'import inicial en inversions per sobre dels mínims fixats en el PPTP, pot afavorir de manera significativa en la millor execució i qualitat del contracte, sense cap cost addicional per l'Ajuntament. El criteri és objectiu, quantificable i no discriminatori, i pot augmentar la qualitat del contracte, sense cap cost addicional per l'Ajuntament.

La ponderació del criteri es justifica per la incidència que suposa un augment de l'import de les inversions a realitzar per part de la concessionària, tant en el manteniment i conservació de les instal·lacions existents com en cas de proposar noves instal·lacions que permetin una millora de les prestacions o confort dels habitatges o del servei ofert, aspecte prioritari per a la satisfacció de les persones que facin estades i passin uns dies en el municipi, pel que es creu oportú assignar fins a 20 punts a aquest criteri, dins els 75 punts que sumen els criteris d'adjudicació relacionats amb la qualitat del contracte.

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 33

Criteri 3. Experiència de la responsable tècnica, fins a 9 punts

Es valorarà l'experiència professional de la persona responsable coordinadora proposada, que alhora serà la interlocutora tècnica amb l'Ajuntament durant l'execució del contracte, per cada gestió i explotació d'un allotjament turístic, degudament justificada, en l'exercici de la seva professió fins l'actualitat, atorgant més punts a les primeres experiències i després ja progressivament menys punts, fins a un màxim de 9 punts.

A efectes del present criteri d'adjudicació, tenen consideració d'experiències similars, aquelles gestions i coordinacions tècniques almenys anuals de serveis d'un allotjament turístic prestades en els últims 10 anys, puntuant com a experiència cada gestió d'almenys un any d'un allotjament turístic.

A tall d'exemple, es considerarà una experiència similar l'acreditació d'una gestió d'almenys un any d'un establiment d'apartaments turístics, o un establiment de turisme rural, o un habitatge d'ús turístic, o qualsevol dels establiments de les modalitats d'allotjaments turístics, regulades per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Es puntuaran únicament aquelles experiències que la Mesa de contractació consideri com a suficientment adequades i justificades, pel que en el Sobre C caldrà acreditar l'experiència personal, no empresarial, adjuntant la declaració responsable DR on consti el nom de la persona i el número de serveis prestats que es poden considerar com a experiències similars.

9,00 punts per acreditar 3 experiències professionals en establiments d'allotjament turístic

7,00 punts per acreditar 2 experiències professionals en establiments d'allotjament turístic

4,00 punts per acreditar 1 experiència professional en establiments d'allotjament turístic

0,00 punts si no s'acredita experiència professional en establiments d'allotjament turístic

En cas que no se signi la DR en el sobre C o no s'adjunti una declaració responsable DR equivalent, no s'obtindrà cap punt en aquest criteri.

Un cop adjudicat el contracte, es requerirà únicament a la licitadora proposada com adjudicatària que acrediti documentalment les experiències, amb la presentació del currículum de la persona proposada, serveis prestats, allotjaments i anys d'execució, certificats i resta de documents que justifiquin que efectivament s'han prestat els treballs declarats exercint les funcions corresponents en cada cas. Les actuacions de gestió que no estiguin degudament acreditades a nom de la persona proposada, no seran tingudes en compte.

En qualsevol cas i sempre que la Mesa de Contractació ho cregui oportú, podrà requerir documentació complementària que permeti assegurar de manera fefaent, la presència de la persona proposada efectuant les tasques concretes. Aquesta documentació complementària podrà ser admesa sempre que permeti assegurar la presència de la persona proposada en els serveis declarats corresponents, ocupant el càrrec concret de responsable o coordinadora tècnica, i s'acompanyi de la documentació que acrediti l'efectiva realització de la prestació durant els darrers 10 anys des de la data de presentació de les propostes. No obstant això, només es puntuaran aquelles experiències que la Mesa consideri finalment com a degudament justificades i acreditades a nom de la persona proposada.

D'acord amb l'article 146.2 de la LCSP, es justifica l'elecció d'una banda de valors en la valoració de cada experiència, perquè així s'atorga la màxima puntuació a l'oferta que presenta el compromís més valuós d'acord amb l'objecte del contracte, i s'atorga de

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 33

forma proporcional puntuacions menors a les ofertes que presenten un compromís menor, que es valora però que és menys valuós, o cap puntuació a les ofertes que no s'hi comprometen. D'aquesta manera en cada cas la banda de valors proposada compleix criteris de transparència, igualtat de tractament, proporcionalitat, presenta lògica i no és arbitraria.

Es justifica la consideració del present criteri qualitatiu, ja que en l'àmbit del contracte, el coneixement i les habilitats adquirides amb la gestió en establiments d'allotjament turístic, permeten oferir una major eficiència i qualitat en l'organització de les tasques. Per aquest motiu es creu que l'experiència laboral de la persona proposada com a responsable tècnica, pot afectar de manera significativa en la millor execució del present contracte, en considerar-se un lloc de treball tècnic, qualificat i de caràcter intel·lectual, sense cap cost addicional per l'Ajuntament. Tanmateix, es considera que es pot valorar més una primera experiència que la segona, i en general es pot valorar més una experiència que la següent, ja que es creu que a partir de vàries experiències ja es va assolint un rigor i professionalitat en les coordinacions, i cadascuna de nova ja no aporta tant valor afegit com les anteriors. El criteri és objectiu, quantificable i no discriminatori, i pot augmentar la qualitat del contracte, sense cap cost addicional per l'Ajuntament.

La condició d'experiència professional proposada s'haurà de mantenir durant tota la vigència del contracte.

La ponderació del criteri es justifica en ser l'experiència de la responsable tècnica de la contractista un aspecte qualitatiu important a tenir en compte per l'òrgan de contractació, i en especial es creu oportú donar més ponderació a les primeres experiències professionals, ja que és on realment es poden adquirir més coneixements i habilitats en comparació a no tenir experiència, pel que es creu oportú assignar fins a 9 punts a aquest criteri, dins els 75 punts que sumen els criteris d'adjudicació relacionats amb la qualitat del contracte.

Criteri 4: Redacció memòria anual d'avaluació del servei, fins a 6 punts

Es valorarà la redacció i lliurament d'una memòria anual d'avaluació del servei, que reculli la informació dels aspectes principals de les prestacions del servei, amb un resum amb el desglossament de les estades per habitatge, per mesos, entre setmana i cap de setmana i festius, mitjana de dies per estada, procedència dels clients, resum d'enquestes de satisfacció del servei, estadístiques comparatives amb anys anteriors, així com informació d'interès i normativa, la proposta d'actuacions de millora, i la resta d'informació indicada en el PPTP, a lliurar al final de cada anualitat del contracte, sense cost addicional per l'Ajuntament.

6,00 punts pel lliurament de la memòria anual d'avaluació del servei

0,00 punts si no s'ofereix cap memòria anual d'avaluació del servei

D'acord amb l'article 146.2 de la LCSP, es justifica l'elecció d'una banda de valors en la valoració del criteri, perquè així s'atorga la màxima puntuació a l'oferta que ofereix el compromís més valuós d'acord amb l'objecte del contracte, i no s'atorga cap puntuació a les ofertes que no s'hi comprometen. D'aquesta manera la banda de valors proposada compleix criteris de transparència, igualtat de tractament, proporcionalitat, presenta lògica i no és arbitraria.

Es justifica la consideració del present criteri qualitatiu, ja que en l'àmbit del present

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 33

contracte, el resum de les estades realitzades, comparatives amb altres anys, o la informació d'interès del sector, permeten tenir un millor coneixement del servei i les seves necessitats. Per aquest motiu es creu que la redacció d'una memòria anual d'avaluació i la proposta d'actuacions de millora pot afavorir de manera significativa en la millor execució i qualitat del contracte. El criteri és objectiu, quantificable i no discriminatori, i pot augmentar la qualitat del contracte, sense cap cost addicional per l'Ajuntament.

La ponderació del criteri es justifica en ser el coneixement del servei i les seves necessitats, un aspecte important en la qualitat i eficiència del contracte a tenir en compte per a l'òrgan de contractació, que permet tenir més eines per a una millor planificació i organització del servei, encara que és menys rellevant que altres criteris econòmics i tècnics, pel que es creu oportú assignar 6 punts a aquest criteri, dins els 75 punts que sumen els criteris d'adjudicació relacionats amb la qualitat del contracte.

Per a la presentació de l'oferta dels criteris avaluables de manera automàtica del sobre C, les licitadores presentaran el següent quadre: *

	OFERTA DE LA LICITADORA
1. Cànon mensual a pagar a l'Ajuntament (oferir entre 300 i 600 €/mes) + estudi econòmic	_____ € /mes
2. Inversió inicial en obres de reforma i millora (oferir 4.000 € o més) + estudi econòmic	_____ €
3. Experiència de la persona responsable (indicar experiències) + signar DR	☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 ☐ 0
4. Memòria anual d'avaluació del servei	☐ Si ☐ No

* En el sobre C les licitadores també hauran d'adjuntar el seu estudi d'equilibri econòmic EEE, amb els imports de despeses i ingressos estimats en el primer any de servei, per tal de justificar la viabilitat econòmica de la seva proposta. L'estudi haurà de desglossar els conceptes de forma similar a l'estudi de la licitació. Els ingressos menys les despeses, sense IVA, ha de resultar una quantitat positiva.

Els imports de l'EEE emplenats per les licitadores, en el cas del cànon anual a pagar a l'Ajuntament i de la inversió mitjana anual, hauran de ser coherents amb els imports del criteri 1 (cànon mensual) i criteri 2 (inversió inicial pels primers quatre anys de contracte) proposats en el quadre de l'oferta.

Per tant, en el sobre C, les licitadores hauran d'adjuntar els següents documents:

- model amb el quadre amb l'oferta de la licitadora (i signar la DR si es proposa experiència)
- Estudi d'equilibri econòmic EEE que justifiqui la viabilitat de la proposta

13. Criteris per determinar les baixes desproporcionades

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 33

En haver pluralitat de criteris de valoració, tractant-se de la contractació d'un servei on un percentatge significatiu del cost és degut al personal, i a més existeix conveni col·lectiu de treball del sector, per determinar que una oferta d'una empresa licitadora és presumptament anormal es consideraran paràmetres objectius, prenent com a base percentatges dels criteris d'adjudicació, i es considerarà anormalment baixa en qualsevol dels casos següents:

- Quan en l'estudi d'equilibri econòmic proposat per la licitadora s'hi observin incongruències o errors en alguna o vàries de les partides com podrien ser contradiccions amb la proposta tècnica, imports clarament fora dels preus de mercat, imports diferents que els proposats en els criteris automàtics, o imports que podrien fer inviable econòmicament l'execució del servei o que puguin comportar que l'oferta sigui anormalment baixa.

- Si concorre una empresa, quan es compleixin alhora els dos supòsits següents:

  1. Que l'import de la inversió inicial a realitzar (criteri 2 automàtic) sigui superior al triple de l'import mínim fixat en els plecs de 4.000,00 €, sense IVA.

  2. Que s'hagi obtingut en la totalitat dels criteris d'adjudicació, més de 70 punts del total de punts possibles.

- Si concorren vàries empreses, quan es compleixin alhora els dos supòsits següents:

  1. Que s'hagi obtingut en el conjunt dels criteris automàtics on hi ha imports econòmics (criteris 1,2), un percentatge de punts superior al 20% del valor de la mitjana aritmètica dels punts de totes les ofertes que han obtingut punts en aquests criteris.

  2. Que s'hagi obtingut en la totalitat dels criteris d'adjudicació, judici de valor i automàtics, més punts que la mitjana aritmètica conjunta dels punts de totes les ofertes presentades.

D'acord amb els imports econòmics i amb les característiques del servei objecte de contracte, i els valors dels criteris d'adjudicació, els percentatges anteriors es creuen adequats per determinar quan una oferta pot ser considerada com a presumptament anormal.

El procediment a seguir en cas d'ofertes en presumpció d'anormalitat, serà l'establert en el PCAP i en l'article 149 de la LCSP, i l'òrgan de contractació demanarà la justificació sobre aquelles condicions de l'oferta que siguin susceptibles de determinar el baix nivell dels preus, i en particular, en el que es refereix als valors indicats en l'article 149.4 de la LCSP.

L'òrgan de contractació també podrà demanar una justificació detallada del cost d'execució material del servei, amb el desglossament detallat dels costos directes i indirectes (costos salarials i preus unitaris simples de la mà d'obra, indicant les dedicacions, convenis laborals de referència, despeses corrents d'explotació, despeses generals i benefici industrial). Quan l'execució de part del servei estigui prevista a càrrec d'una empresa subcontractada, es podrà demanar que s'aporti el seu pressupost detallat, justificat i compromès degudament signat. Tanmateix, quan es gaudeixi de bonificacions, subvencions i altres situacions avantatjoses i excepcionals, es presentaran els comptes presentats al registre mercantil. El desglossament de les despeses i ingressos haurà de seguir com a base el mateix esquema i partides que en l'estudi econòmic del servei.

En general, es considerarà que una oferta anormalment baixa no és viable quan en la seva justificació no expliqui satisfactòriament el baix nivell de preus proposats, no presenti el desglossament detallat dels costos directes i indirectes demanats, quan les dedicacions del personal d'execució directa sigui insuficient per a l'execució de les tasques previstes, quan hi hagi omissions o errors en la justificació, quan hi hagi contradiccions amb la proposta tècnica presentada, i en qualsevol cas, es rebutjaran aquelles empreses que per a l'execució

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 33

del contracte justifiquin la seva oferta econòmica sobre la base de la minoració del cost laboral mitjançant l'abonament de salaris als treballadors adscrits inferiors als establerts en el conveni col·lectiu de treball del sector que els és aplicable, o no compleixin les obligacions aplicables en matèria ambiental, social o laboral.

14. Obligacions de la contractista

L'empresa adjudicatària estarà obligada a prestar el servei objecte del contracte durant la totalitat del seu període de vigència, en les millors condicions possibles i amb la necessària continuïtat, amb els principis de bona fe i diligència, ajustant-se estrictament a les condicions i disposicions legals que li són aplicables, assumint les despeses que origini la seva gestió i normal funcionament. La concessionària estarà subjecte als articles 287 i 288 quant a l'execució del contracte i les seves obligacions generals.

La contractista és responsable de la qualitat tècnica de les prestacions del servei i dels treballs realitzats, així com també de les conseqüències que es dedueixin per a l'Administració o per a terceres persones de les omissions, errors, mètodes inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

A més de les obligacions de caràcter general derivades del règim jurídic del present contracte i aquelles que s'assenyalin en el PCAP, la contractista estarà obligada a complir amb les obligacions específiques que s'inclouen en el PPTP, més les que hagi ofert en la seva proposta.

L'Ajuntament de Corbera d'Ebre, es reserva el dret d'efectuar en qualsevol moment els controls i auditories que estimi oportunes per comprovar el correcte funcionament per part de l'empresa adjudicatària de les seves obligacions, la qual estarà obligada a facilitar les dades o documents que se li requereixin.

15. Condicions especials d'execució

A més de les condicions especials d'execució que s'assenyalin en el PCAP en compliment de l'article 202 de la LCSP, de caràcter social, ètic i ambiental, d'obligat compliment per part de l'empresa contractista, i si s'escau per a les empreses subcontractistes que intervinguin, s'estableixen les següents condicions especials específiques en relació amb l'execució del contracte:

Condicions especials de caràcter social

- Es compliran les disposicions laborals en vigor o aquelles que es dictin durant la vigència del contracte, inclòs el conveni col·lectiu sectorial, concretament, pel que fa a les següents condicions socials i laborals:

  a) Garantir la seguretat i protecció de la salut de en lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables.

  b) Garantir el pagament de les retribucions de les persones treballadores sense dilació i d'acord amb les categories professionals, així com el pagament de les quotes de la seguretat social.

- En cas de necessitat de contractació de nou personal i en substitucions, s'efectuarà amb criteris de responsabilitat social empresarial, afavorint la inserció laboral de dones i homes amb dificultats especials d'inserció laboral o en situació de risc d'exclusió social,

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 33

preferentment persones amb algun tipus de disminució, majors de 45 anys en atur de llarga durada o joves en recerca d'una primera feina, dones amb famílies monoparentals o persones a càrrec o que visquin o hagin viscut violència masclista, sempre que disposin de la corresponent titulació i competències requerides en el lloc de treball. La contractista podrà trobar els perfils requerits entre d'altres, de programes d'inserció laboral o derivades pels serveis socials bàsics municipals, en el marc d'un pla d'acompanyament social.

- Es garantirà l'ús d'una comunicació que no incorri en qualsevol tipus de discriminació per raó d'orientació i/o identitat sexual, origen, edat, diversitat, ideologia, religió, creences, o altres condicions o circumstàncies personals o socials. Es vetllarà perquè totes les condicions del contracte garanteixin els drets, la dignitat i la llibertat de les persones.

- S'incorporarà la perspectiva de gènere i s'evitaran els elements de discriminació sexista de l'ús del llenguatge i de la imatge en qualsevol documentació escrita o visual del contracte.

- L'empresa contractista haurà d'aportar, quan se li sol·liciti, relació detallada de les empreses subcontractistes o empreses subministradores amb especificació de les condicions relacionades amb el termini de pagament i haurà de presentar el justificant de compliment del pagament en termini. Aquestes obligacions tenen la consideració de condició especial d'execució, de manera que el seu incompliment pot comportar la imposició de les penalitats que es preveuen, responent la garantia definitiva d'aquestes penalitats. L'obligació de l'empresa contractista i el deure de comprovació i d'imposició de penalitats de l'Administració resta limitada als supòsits en què l'import de subcontractació sigui igual o superior al 30% del preu del contracte.

<u>Condicions especials de caràcter ètic</u>

- Les licitadores i les empreses contractistes assumeixen les obligacions següents:

  a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.

  b) No realitzar accions que posin en risc l' interès públic.

  c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.

  d) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).

  e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.

  f) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.

- Les contractistes i subcontractistes, incloses les filials o empreses vinculades que executin el contracte, es comprometen a la seva execució amb criteris d'equitat i transparència fiscal, per la qual cosa els ingressos o beneficis procedents d'aquest contracte públic han de ser íntegrament declarats i tributats d'acord amb la legislació fiscal vigent, sense que en cap cas es puguin utilitzar domicilis fiscals inclosos en algun

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 33

país de la llista de paradisos fiscals establerta per l'OCD o la Comissió Europea, be sigui de forma directa o a traves de les empreses filials.

Condicions especials de caràcter ambiental

- Els equips i mitjans tècnics utilitzats en l'execució del contracte, així com el seu manteniment, compliran amb les exigències i especificacions tècniques de caràcter ambiental.

- L'empresa adjudicatària gestionarà els residus generats durant l'execució del contracte d'acord amb la normativa d'aplicació, tenint a disposició els documents que justifiquin la seva gestió, i evitarà en tot el que sigui possible qualsevol producció minimitzant els residus en origen.

Altres condicions especials

- L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels mitjans personals i materials que es descriuen en els plecs i en la seva oferta, i en qualsevol cas hauran de ser suficients per a la gestió i execució del contracte.

- L'execució del present contracte requereix de la cessió de dades per part de l'Ajuntament de Corbera d'Ebre a l'empresa contractista, quant a dades de les persones usuàries del servei i en la comunicació amb les persones responsables municipals que vetllaran pel contracte, pel que la contractista està obligada a sotmetre's a tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i a la Llei orgànica 3/2018 de 5 de desembre, de protecció de dades i garantia dels drets digitals i demés normativa complementària. Així mateix, aquesta obligació té el caràcter d'obligació contractual essencial als efectes del règim de resolució del contracte.

L'adjudicatària haurà d'acreditar el compliment de les condicions especials d'execució del contracte, aportant els documents justificatius que li requereixi la persona responsable municipal del contracte, tant per part seva com de les subcontractistes que participin en l'execució de les prestacions.

L'incompliment de les condicions especials d'execució del contracte, es considerarà falta molt greu, que podrà provocar la imposició de les penalitats establertes en els plecs o per reiteració la resolució del contracte, mitjançant resolució motivada de l'òrgan de contractació, sense perjudici d'altres conseqüències previstes legalment.

16. Subcontractació

D'acord amb l'article 215.2.e) la concessionària haurà de realitzar amb personal propi els treballs habituals de gestió i coordinació del servei i l'atenció a les persones usuàries, en ser considerades com a tasques que requereixen de continuïtat i per l'objecte del contracte es poden qualificar com a tasques crítiques que impliquen afectacions a les persones usuàries durant les estades, amb incidència directa en el funcionament dels habitatges d'ús turístic, que requereixen una coordinació precisa i portada a terme per persones que coneguin amb detall les prestacions del servei, reduint les possibles incidències a les estrictament imprescindibles.

En la resta de treballs, es permet la subcontractació de conformitat amb els requisits

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 33

assenyalats a l'article 215 de la LCSP. L'empresa contractista únicament podrà subcontractar amb terceres la realització de prestacions parcials o accessòries del contracte, com poden ser persones en règim d'autònoms o empreses externes qualificades i acreditades a tal de realitzar cobertures i substitucions temporals, treballs de reparació i conservació, suport tècnic, o d'altres activitats puntuals o complementàries, sempre amb autorització prèvia de l'Ajuntament.

Si no s'ha indicat prèviament a l'oferta, la contractista comunicarà per escrit, a l'inici de l'execució del contracte o abans de celebrar subcontractes, la prestació a subcontractar i la seva identitat, les dades de contacte i les representats legals de la subcontractista així com la justificació de l'aptitud d'aquesta de conformitat amb l'establert en els plecs i per la normativa, i que no està incursa en cap supòsit de prohibició per contractar.

L'adjudicatària haurà de notificar per escrit a l'òrgan de contractació qualsevol modificació que afecti a la informació facilitada durant l'execució del contracte principal, i tota la informació necessària sobre els nous subcontractes.

En cas que es detectin incompliments per part d'una subcontractista, la responsable del contracte pot proposar a l'òrgan de contractació que exigeixi a la contractista principal, o la substitució de la subcontractista, o l'assumpció directa de l'execució.

La subcontractació i els pagaments a les subcontractistes restaran subjectes al que disposen els articles 215 a 217 de la LCSP, i la normativa que sigui d'aplicació.

17. Modificacions del contracte

L'administració ostenta la prerrogativa d'interpretar les clàusules que regulen el contracte i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment. Igualment, podrà modificar per raons d'interès públic, el seu contingut o acordar la seva revocació, amb els límits i efectes previstos per la normativa vigent.

Si s'introduïssin modificacions que afectin el règim financer del contracte, caldrà establir les compensacions de manera que es mantingui l'equilibri dels supòsits econòmics que van ser considerats com a bàsics en l'adjudicació del contracte, conforme l'establert en l'article 290 de la LCSP.

En cas que els acords que dicti l'òrgan de contractació no tinguin transcendència econòmica la contractista no tindrà dret a indemnització per raó dels mateixos.

El contracte només podrà modificar-se per raons d'interès públic en els supòsits i en la forma prevista en els articles 203 a 207 i concordants de la LCSP i la resta de normativa aplicable.

Les modificacions previstes del contracte podran ser degudes a modificacions de les necessitats del servei o a requeriments de l'Ajuntament, com poden ser canvis de calendari d'obertura dels habitatges als clients, canvis justificats en l'assistència de clients, o canvis en la disponibilitat dels allotjaments per l'Ajuntament respecte l'establert en el contracte.

Les modificacions previstes no podran superar el 20% del preu inicial del contracte, sense tenir en compte l'impost del valor afegit. Les modificacions previstes acordades seran obligatòries per a la contractista, i en cas de modificacions successives, el seu conjunt no podrà superar els límits anteriors. En cap cas la modificació del contracte podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el mateix.

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 33

18. Incompliments i penalitats

Es consideraran incompliments molt greus:

1. L'incompliment de qualsevol de les condicions especials d'execució del contracte.
2. L'incompliment de qualsevol de les propostes i compromisos de la concessionària en la licitació.
3. El tancament injustificat del servei. L'abandonament o paralització total del servei en deu o més dies planificats per causes imputables a la contractista, sense cap autorització des de l'Ajuntament.
4. La realització d'obres o reformes en els habitatges sense autorització municipal.
5. Danys greus al patrimoni municipal per negligència o mala praxis.
6. El canvi de la persona responsable tècnica sense comunicació prèvia i autorització municipal.
7. L'incompliment de la cobertura en la substitució del personal d'atenció directa en deu o més dies.
8. No disposar el personal de les titulacions, experiències i qualificacions corresponents.
9. No disposar de les assegurances exigides en el contracte i la normativa d'aplicació.
10. L'actuació professional deficient o contrària a les normes governatives, que haguessin donat motiu a la imposició de sancions per la Generalitat de Catalunya o d'altres organismes competents.
11. L'explotació dels habitatges per a usos no autoritzats, o la destinació de la superfície objecte de la concessió a altres usos o activitats diferents dels que s'assenyalen en els plecs.
12. La utilització reiterada de mitjans o personal diferents als previstos en els plecs i en les ofertes de la contractista, o insuficients o inadequats per executar el contracte.
13. No prestar el servei de manera regular i continuada, amb pertorbacions reiterades i reincidents, no cobrir les baixes o no complir amb els horaris de forma reiterada, no complir amb els temps de resposta a les incidències de forma reiterada, sense que hi hagi cap causa de força major.
14. La subcontractació total o parcial del servei sense autorització prèvia de l'Ajuntament.
15. La falsedat de la informació facilitada per la contractista, la manipulació, ocultació o falsificació de dades econòmiques, d'ocupació o d'ingressos que afectin la liquidació del cànon o la supervisió municipal, o el falsejament de les prestacions consignades en documents de cobrament.
16. Impedir o dificultar les tasques de supervisió i control per part de l'Ajuntament.
17. L'incompliment de les obligacions de protecció de dades quan comporti afectació greu a tercers.
18. L'incompliment de les obligacions laborals essencials (contractació irregular, manca d'assegurances obligatòries), prevenció de riscos laborals, i obligacions del tipus fiscal, laboral i de seguretat social.
19. Incompliment greu de les obligacions de seguretat, higiene, prevenció d'incendis,

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 33

instal·lacions, etc. que posi en risc persones o béns.

20. L'incompliment de les obligacions ambientals, la gestió deficient dels residus i les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos sobre el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
21. L'incompliment del règim de convivència i civisme quan generi conflictes greus amb veïns o afecti la imatge pública del municipi.
22. Rebre, la contractista o el seu personal, alguna remuneració o contraprestació per parts d'usuàries o d'altres persones que no estigui prevista en els plecs de clàusules ni degudament autoritzada.
23. La reiteració en comissió de faltes greus, quan ja sigui la tercera pel mateix motiu durant el contracte.

Es consideraran incompliments greus:

1. L'abandonament o paralització total de les actuacions en cinc dies planificats en l'execució de les prestacions per causes imputables a la contractista, sense cap autorització des de l'Ajuntament.
2. L'incompliment de les ordenances municipals de soroll i la resta de normativa ambiental.
3. No mantenir els habitatges en condicions adequades de neteja, manteniment i funcionalitat.
4. La falta d'higiene en la prestació dels serveis, o el deficient manteniment dels béns objecte de concessió.
5. La manca de serveis mínims, sense cap autorització des de l'Ajuntament.
6. La manca de compliment parcial de les obligacions de dinamització turística (activitats, promoció, informació al visitant, etc.) o d'atenció a les persones usuàries en la seva estada.
7. Qualsevol incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en el contracte.
8. Les reserves o tractaments especials a favor de determinades persones usuàries.
9. L'incompliment de la cobertura en la substitució del personal en cinc dies sencers.
10. La manca de control del servei, incompliment reiterat dels horaris, retards, deixadesa, desídia, la no assistència presencial a una reunió requerida per l'Ajuntament, la no comunicació d'incidències.
11. La resistència als requeriments efectuats per l'Ajuntament, o la seva inobservança, amb especial atenció als aspectes de senyalització i seguretat de tercers.
12. La no assistència a una reunió sense justificar, la no comunicació d'incidències, la no presentació dels informes i comunicats periòdics en els terminis indicats en els plecs o en l'oferta de la contractista.
13. La descortesia, desinformació o tractament incorrecte a persones usuàries del servei.
14. La reiteració en comissió de faltes lleus, quan ja sigui la tercera pel mateix motiu durant el contracte.

Es consideraran incompliments lleus:

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 33

1. L'abandonament o paralització total de les actuacions en un dia planificat en l'execució de les prestacions per causes imputables a la contractista, sense cap autorització des de l'Ajuntament.
2. La manca de qualsevol activitat planificada, manca de cobertura de personal, l'incompliment parcial de les prestacions i actuacions assenyalades en els plecs, horaris, o qualsevol incompliment contractual en un dia planificat en qualsevol de les prestacions.
3. No disposar d'un telèfon i un mail de referència en la instal·lació a partir de l'inici de la concessió, o no mirar i respondre els missatges i el correu electrònic en almenys 48 hores.
4. L'incompliment de fer constar en lloc visible els rètols informatius conforme el local disposa de fulls de reclamació a disposició de les persones usuàries.
5. La manca puntual de reposició de petits elements (amenities, material informatiu, petits consumibles).
6. Demostrar poc interès en fer complir a les persones usuàries els reglaments d'ús de les instal·lacions i les normatives complementàries que aprovi l'Ajuntament.
7. No avisar a la responsable municipal de les incidències del servei.
8. Totes aquelles no previstes anteriorment i que infringeixen d'alguna manera les condicions establertes en els plecs, sempre que sigui en perjudici lleu del contracte.

Als efectes dels paràgrafs anteriors, s'entén per reiteració la comissió prèvia del mateix incompliment i la imposició de penalitats per resolució administrativa ferma, durant la vigència del contracte.

En cas d'incompliments, l'Ajuntament aplicarà les penalitats següents:

1. Incompliments molt greus: 5.000 euros
2. Incompliments greus: 2.000 euros
3. Incompliments lleus: 500 euros

Procediment sancionador

Respecte al procediment sancionador, es durà a terme de conformitat amb l'establert en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i normativa d'aplicació.

En la tramitació de l'expedient sancionador, es donarà audiència a la contractista perquè pugui formular les al·legacions que consideri, i l'òrgan de contractació resoldrà d'acord amb l'establert a la LCSP, prèvia l'emissió dels informes pertinents.

Els imports de les penalitats que s'imposin es faran efectius mitjançant la deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar a l'empresa contractista, o sobre la garantia que, si s'escau, s'hagués constituït, quan no es puguin deduir els pagaments esmentats.

19. Altres condicions del contracte

Consultes durant la licitació

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 33

Les respostes a les consultes efectuades durant el termini de presentació de propostes seran publicades en el perfil del contractant i tindran caràcter vinculant, per tal de garantir la igualtat i la concurrència en el procediment.

Les licitadores podran plantejar dubtes i sol·licitar aclariments sobre el contingut dels plecs i la documentació complementària durant el termini de presentació de proposicions.

Es recomana que en el termini d'exposició pública, les licitadores interessades formulin les consultes tan aviat com sigui possible, i que consultin de forma periòdica el perfil del contractant per estar informades de l'estat de situació del procediment de contractació.

Les respostes a les consultes efectuades abans dels sis dies hàbils del termini de presentació de propostes seran publicades en el perfil del contractant i tindran caràcter vinculant, per tal de garantir la igualtat i la concurrència en el procediment.

Les preguntes efectuades en els darrers sis dies de presentació de les ofertes, s'intentaran resoldre en la mesura del possible sense que en cap cas tinguin caràcter vinculant. Quant a les consultes que arribin els últims tres dies, podran no ser contestades si no hi ha temps material per detectar la consulta i poder redactar la resposta.

Visita a les instal·lacions

Per tal que les licitadores puguin tenir un major coneixement de les instal·lacions, i puguin disposar de la màxima informació possible per formular les seves ofertes o fer consultes en el perfil del contractant, es programarà una visita als habitatges d'ús turístic objecte del present contracte, en els primers dies del termini de presentació de propostes. La data de la visita es penjarà en el perfil del contractant de l'Ajuntament, i es realitzarà un dia laborable, assistint un màxim de dues persones per licitadora o empresa interessada.

L'objectiu principal de la visita per les licitadores serà aclarir dubtes que tinguin respecte el PPTP, conèixer les instal·lacions i la necessitat del contracte, conèixer amb detall la relació dels béns que aporta l'Ajuntament i els béns que haurà d'aportar la concessionària, disposar de la informació necessària per fer les consultes que considerin en el perfil del contractant, elaborar la seva proposta i oferta econòmica, i proposar qualsevol millora de les prestacions amb l'objectiu de facilitar una correcta execució del contracte.

Confidencialitat de la documentació

En les seves ofertes, les empreses licitadores hauran d'assenyalar de forma expressa quines són les parts dels documents que tenen la consideració de confidencials. La declaració de confidencialitat ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir, i ha de determinar de forma expressa i justificada quines són les parts dels documents i les dades facilitades que considerin confidencials.

No s'admetran declaracions genèriques de la totalitat de la proposta tècnica o no justificades del caràcter confidencial de la part de la documentació que s'hagi assenyalat. En cas que no es justifiqui ni s'indiqui res en aquest sentit, s'entendrà que la documentació facilitada no té caràcter confidencial.

Protecció de dades

En relació a la documentació que contingui dades de caràcter personal, tant la que presentin les licitadores abans de l'adjudicació del contracte i posteriorment per part de la contractista, caldrà que hagin obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per poder

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 33

facilitar aquella informació a l'Ajuntament de Corbera d'Ebre, amb la finalitat de presentar-se a la licitació, i en cas de ser adjudicatària, per al seguiment del contracte. Les persones afectades hauran d'estar informades de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició davant l'Ajuntament.

La documentació presentada que contingui dades de caràcter personal serà tractada per a la qualificació de les ofertes, i posteriorment per donar compliment al contracte i a les obligacions establertes en la normativa de contractació pública i altres que siguin d'aplicació. Les persones destinatàries d'aquesta informació seran el propi Ajuntament, així com terceres persones que en l'execució i fiscalització del contracte hagin d'accedir a la mateixa.

La contractista no podrà, sense prèvia autorització de l'Ajuntament, publicar notícies ni fotografies del contracte ni autoritzar a terceres la seva publicació.

L'Ajuntament de Corbera d'Ebre es reserva el dret sobre els treballs que s'executin per part de la contractista, d'editar i en qualsevol format, publicar i explotar directament o mitjançant acords amb tercers quants reportatges fotogràfics, cinematogràfics i de tot tipus cregui oportuns.

Subrogació del personal:

En el present contracte, pels seus antecedents i característiques, no es contempla cap subrogació de personal.

Responsable del contracte

L'òrgan de contractació designarà una persona responsable del contracte que exercirà, a més de les funcions generals de supervisió de l'execució del contracte, les funcions especifiques que segons les característiques del servei, se li atribueixin per tal de minimitzar l'impacte administratiu i tècnic de les incidències d'execució contractual, i per tal de garantir la coordinació entre les diferents persones implicades en el contracte. Entre d'altres, tindrà les funcions assenyalades en el PPTP i la LCSP.

Mesures en cas d'aturada o vaga legal

En el supòsit eventual d'aturada o vaga legal en el sector al qual pertany el personal destinat a l'execució del contracte, l'adjudicatària haurà de mantenir informada de forma permanent a la responsable municipal del contracte, de les incidències i desenvolupament de l'aturada. L'empresa contractista es comprometrà a oferir les solucions que garanteixin la seguretat de l'àmbit d'execució dels treballs, informant prèviament de les mesures preses per complir amb els terminis de lliurament i les actuacions previstes.

També caldrà prendre mesures en cas de requeriments d'obligat compliment formulats per altres administracions o pel propi Ajuntament per fer front a mesures excepcionals i/o temporals destinades a garantir la salut de les persones, ja sigui per combatre virus o d'altres equivalents que puguin aparèixer, i que provoquin la necessitat de disminuir o aturar la freqüència de les tasques previstes.

Un cop finalitzada l'aturada legal, la contractista presentarà en un termini màxim d'una setmana, un informe en el que s'indiquin les actuacions que s'hagin prestat, i aquelles planificades que finalment s'hagin deixat de prestar.

La persona responsable municipal comprovarà els possibles incompliments produïts com a conseqüència de l'aturada, i procedirà a valoració de la seva incidència en el servei. Es

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 33

comunicaran les actuacions per escrit a la contractista, i si s'escau s'aplicaran els imports que corresponguin d'acord amb el règim sancionador del contracte.

Garantia definitiva

No s'exigeix la constitució de garantia provisional, de conformitat amb allò que disposa l'article 106 de la LCSP.

La garantia definitiva a constituir per la licitadora que hagi presentat la millor oferta serà la corresponent al 5% de la suma dels imports del cànon a pagar i de les inversions inicials en obres de reforma, durant el termini inicial del contracte, IVA exclòs. La garantia definitiva es podrà prestar mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108.1 de la LCSP.

En cas que l'oferta de l'adjudicatària resulti inicialment incursa en presumpció d'anormalitat, l'òrgan de contractació pot exigir una garantia complementària, a més de la garantia definitiva, pel que la garantia total arribarà a un 10% del preu final ofert.

Termini de garantia

Per les característiques del contracte, es fixa un termini de garantia d'un mes, a partir de la data de recepció o conformitat dels treballs i serveis efectuats.

Finalitzades les obligacions derivades del contracte i el termini de garantia, si no hi ha responsabilitats que s'hagin d'exercitar sobre la garantia definitiva i previ informe del responsable municipal del contracte en el termini màxim d'un mes, es procedirà d'ofici a dictar l'acord de devolució o cancel·lació de la garantia definitiva, d'acord amb el que estableix l'article 111 de la LCSP.

Revisió de preus

En el present contracte no hi ha revisió periòdica dels preus.

Els preus dels contractes del sector públic només poden ser objecte de revisió periòdica i predeterminada en els termes que s'estableix en els articles 103 a 105 de la LCSP. En el cas de contractes diferents dels d'obra, subministrament de fabricació d'armament i equipament de les administracions públiques, s'han de revisar els costos de ma d'obra únicament quan el període de recuperació de la inversió sigui igual o superior a cinc anys i la intensitat en l'ús del factor treball sigui considerada significativa, d'acord amb els supòsits i límits establerts en el RD 55/2017, pel que es desenvolupa la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia.

Cessió del contracte

La contractista podrà cedir els drets i obligacions que dimanen del contracte a una tercera, prèvia autorització de l'Ajuntament, sempre que disposi de les inscripcions i registres necessaris per realitzar les prestacions que són objecte del present contracte, es justifiqui que es disposa dels mitjans tècnics i personals, així com la solvència econòmica i tècnica requerida.

En cas que la contractista pugui cedir els seus drets i obligacions, s'exigiran els requisits i les condicions que s'assenyalen en l'article 214 de la LCSP.

Resolució del contracte

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 33

Les causes i el règim jurídic aplicable a la resolució del contracte, estaran determinades en els articles 211 a 213 i 294 de la LCSP, i aquelles que s'assenyalen en el present PCAP.

En cas de resolució del contracte, i sempre que la normativa aplicable ho permeti i l'òrgan de contractació ho consideri justificat per raons d'interès públic, es podrà oferir l'execució de la part pendent del contracte a la licitadora que hagi obtingut la següent millor puntuació en el procediment de licitació, i així successivament. Aquesta possibilitat no genera cap dret d'adjudicació a favor de les licitadores classificades ni substitueix, quan sigui preceptiu, la tramitació d'un nou procediment de contractació.

20. Conclusions

Així doncs, vista la necessitat de garantir els serveis de la gestió, explotació i dinamització de cinc habitatges d'ús turístic que són propietat de l'Ajuntament de Corbera d'Ebre, i ateses les consideracions anteriorment exposades, el tècnic sotasignat proposa:

1) Que l'Ajuntament de Corbera d'Ebre, si ho creu convenient, inicií la tramitació del contracte de la concessió de serveis de la gestió, explotació i dinamització dels cinc habitatges municipals d'ús turístic.

En qualsevol cas, aquesta Corporació podrà acordar allò que consideri més oportú o convenient per als interessos municipals.

Document amb data i signatura electrònica

Codi Validació: 95XAYP9SH59WDTPTZDPKA7MZR
Verificació: https://corbera.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 33