

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES
TÉCNICAS (PPT) PARA LOS SERVICIOS
DE CONSULTORÍA Y ASESORAMIENTO
INTEGRAL PARA EL PROCESO DE
TRANSICIÓN DE LOS
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE
CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.**

CE181960003/26



ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN	3
2. OBJETO DEL CONTRATO	3
3. DEFINICIONES.....	3
4. ALCANCE GENERAL DEL CONTRATO	4
5. ENTREGABLES.....	9
6. PLAZO	9
7. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.....	10
8. EXPERIENCIA MÍNIMA.....	10
9. EXPERIENCIA MÍNIMA EQUIPO CONTRATADO	11
10. CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD INTELECTUAL	11
11. CONTROL Y SUPERVISIÓN.....	11

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN

La necesidad de esta contratación se fundamenta en la complejidad técnica, jurídica y económica del proceso de transición de los hoteles de CETURSA, que requiere de una planificación estructurada, una evaluación rigurosa del mercado hotelero y un diseño contractual adaptado a las condiciones del sector.

CETURSA no dispone actualmente de medios personales especializados en el ámbito del asesoramiento estratégico hotelero, estructuración jurídico-económica de contratos de explotación o arrendamiento, ni en la preparación de pliegos técnicos con componente inmobiliario y turístico.

Resulta, por tanto, imprescindible contar con un equipo consultor externo con experiencia acreditada en operaciones de naturaleza similar, que garantice la seguridad jurídica, la transparencia y la obtención del máximo valor para CETURSA y para la Estación de Sierra Nevada en su conjunto.

El servicio permitirá:

- Alinear la estrategia de explotación hotelera con los objetivos del Plan Estratégico Sierra Nevada 2020-2030 y sus actualizaciones.
- Asegurar la máxima concurrencia y transparencia en el proceso de licitación, velando a la vez por la máxima calidad técnica y económica en el proyecto.
- Obtener condiciones económicas y técnicas competitivas, optimizando el rendimiento patrimonial de CETURSA.
- Garantizar un proceso de transición ordenado, con pleno cumplimiento del marco jurídico y presupuestario aplicable.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El presente expediente tiene por objeto la contratación de servicios especializados de asesoramiento técnico, económico y jurídico para el acompañamiento integral a CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. durante el proceso de transición y salida a mercado de los establecimientos hoteleros de su propiedad, garantizando la correcta planificación, estructuración y ejecución de las actuaciones necesarias hasta la formalización de los nuevos contratos de gestión o arrendamiento.

3. DEFINICIONES



Con el fin de garantizar una interpretación homogénea de este pliego, se establecen las siguientes definiciones:

CETURSA: entidad contratante, sociedad mercantil pública y titular de los activos hoteleros objeto del proceso.

Consultora adjudicataria: persona jurídica que resulte adjudicataria del contrato y que asumirá la prestación de todos los servicios descritos en este documento.

Activos hoteleros: conjunto de establecimientos propiedad de CETURSA cuya explotación se pretende ordenar y externalizar bajo un modelo de gestión profesional.

Proceso de transición hotelera: conjunto de actuaciones técnicas, jurídicas, financieras y urbanísticas necesarias hasta la adjudicación final mediante licitación pública.

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP): norma contractual que, junto con este PPT, regula la contratación.

4. ALCANCE GENERAL DEL CONTRATO

El alcance de los trabajos incluirá CUATRO grandes fases de actuación:

A. PREPARACIÓN DEL PROCESO (2 meses)

- Realización de un test de mercado con operadores e inversores hoteleros, incluyendo la elaboración de la documentación de apoyo (reportaje fotográfico, histórico de explotación, propuesta de ampliación, análisis de demanda y proyección económica).
- Evaluación del interés y viabilidad del proyecto por parte del sector, así como de los condicionantes técnicos, económicos y jurídicos (plazos, fórmulas de pago, retornos exigidos, lock-up, competencia, calidades mínimas, garantías, etc.).
- Conclusión del pretest como base para la definición de la estrategia de salida a mercado y de los futuros pliegos de contratación.

B. DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA DE SALIDA A MERCADO EN BASE A CONCLUSIONES pretest (3 meses)



a) Determinación de los requisitos básicos a incluir en la licitación.

✓ Requisitos Técnicos a partir de los estudios previos de Conceptualización realizados por Cetursa:

- Guía de calidades mínimas.
- Normativas de obligado cumplimiento.
- Actuaciones mínimas.
- Certificaciones de calidad.
- Salvaguardas técnicas.
- Requisitos de accesibilidad.

✓ Requisitos Inmobiliarios y económico-financieros.

- Plazo de contrato.
- Definición del régimen económico del contrato:

*Estructura de canon (mínimo, variable, mixto).

* Devengo, periodicidad de pago.

-Analizar, a partir de las conclusiones del pretest y en el diseño de la licitación, el encaje de propuestas que contemplen inversiones a cargo de CETURSA, mixtas o íntegramente asumidas por el adjudicatario, determinando si procede su admisión y en qué condiciones.

*Proponer un límite máximo para la inversión asumible por CETURSA y establecer que el exceso será asumido por el adjudicatario, definiendo de forma expresa qué inversiones en equipamiento y dotación deberán ser, en todo caso, por cuenta del adjudicatario.

- Definición del papel del adjudicatario en el diseño final del proyecto de ejecución y de co-dirección de obra del proceso constructivo con Cetursa.

- Asignaciones de riesgos.

- Estructura de garantías.

- Solvencia económica y técnica mínima requerida a los licitadores.

- Garantía de cumplimiento: exigir que el futuro arrendatario aporte garantías financieras (aval bancario o seguro de caución) que cubran el pago del canon y las inversiones comprometidas.
- Cláusulas de resolución anticipada por incumplimiento: definir en la memoria que se prevén penalidades y causas de resolución en caso de impago, falta de mantenimiento, incumplimiento de estándares de calidad o cierre temporal injustificado.
- Reversión de inversiones: especificar que todas las mejoras e inversiones realizadas en el inmueble revertirán a favor de Cetursa al finalizar el contrato y que se establecerá un plan de amortización.
- Ajuste del canon: incluir la posibilidad de revisar el canon si se producen circunstancias extraordinarias (por ejemplo, cambios regulatorios que afecten a la explotación hotelera), asegurando que la retribución de Cetursa no se deteriore.

b) Estimación preliminar de los flujos para Cetursa en base a conclusiones obtenidas en pretest.

- Actualizar valoraciones y auditorías técnicas de los hoteles, incluyendo estado de instalaciones, cumplimiento de normativa urbanística, accesibilidad y posibles cargas o servidumbres.
- Analizar el marco jurídico aplicable, en particular si los hoteles se encuentran en suelo de dominio público o zonas protegidas (Parque Nacional de Sierra Nevada), para determinar las limitaciones a la explotación y las condiciones de las prórrogas.
- Examinar casos comparables de concesiones o arrendamientos hoteleros en estaciones de montaña para fijar referencias de canon, plazos y obligaciones de inversión.

C. PREPARACIÓN DE LA LICITACIÓN (2 meses)

C.1 Asistencia en la redacción del Pliego de prescripciones técnicas y documentación complementaria (2 meses)

a). Asistencia en la elaboración y desarrollo de los documentos que rigen el procedimiento de licitación pública, como oficina técnica, garantizando su

adecuación al ordenamiento jurídico vigente y a los principios de transparencia, libre concurrencia e igualdad de trato.

Entre otros:

- Pliego de condiciones técnicas.
- Documentación complementaria del procedimiento de licitación.

El servicio incluirá también cualquier otro documento, previo a la publicación, preceptivo para validar y respaldar jurídicamente la actuación de CETURSA.

b). Preparación de la información a facilitar con relación a aspectos financieros, técnicos o inmobiliarios a publicar:

- Documentación técnica basada en estudio previo de Conceptualización realizados por Cetursa.
- Condiciones urbanísticas.
- Parámetros de edificación.
- Detalle de las inversiones previstas teniendo en cuenta también lo indicado en el apartado

c). Determinación de los requisitos básicos a incluir en la licitación

- Infraestructuras.
- Cuentas de explotación históricas del hotel.

C.2 Determinación del sistema de adjudicación del procedimiento, incluyendo el diseño y definición previa de los criterios de valoración de las ofertas y de sus correspondientes ponderaciones, así como la formulación de modelos y fórmulas de evaluación con carácter general y abstracto, sin aplicación a ofertas concretas ni intervención en la valoración, puntuación o comparación de las proposiciones presentadas por los licitadores.

- Asignar un peso significativo a la calidad de la oferta técnica, valorando especialmente la capacidad de gestión hotelera (número de establecimientos, experiencia internacional, etc.), experiencia nacional e internacional en establecimientos de montaña en Estaciones de Esquí, inversión en innovación tecnológica, planes de sostenibilidad y políticas de responsabilidad social, valoración de ausencia de conflictos o renegociaciones en inversiones anteriores, etc., y cómo valorar dichas circunstancias
- Definir los criterios relativos a la solvencia global de los licitadores, incluyendo referencias a su capacidad económica, experiencia y



trayectoria en proyectos similares, etc., exclusivamente a efectos de su configuración previa en los pliegos y cómo valorar dichas circunstancias.

D. Apoyo durante el proceso de licitación, a modo de oficina técnica, como consultores externos, en caso de que fuera necesario, hasta el cierre (5 meses)

El adjudicatario del contrato prestará asistencia técnica y metodológica a CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. durante el desarrollo del procedimiento de licitación a modo de oficina técnica como consultores externos, en caso de que fuera necesario, sin participación en la toma de decisiones ni en la evaluación o puntuación de las ofertas, y siempre bajo la dirección y supervisión de los órganos competentes de la entidad.

En particular, el alcance de esta fase comprenderá las siguientes actuaciones:

- a) Apoyo técnico en la fase de consultas y aclaraciones
Asistencia en la elaboración de borradores de respuestas a las consultas y solicitudes de aclaración formuladas por los licitadores durante el procedimiento, de carácter exclusivamente técnico o descriptivo, correspondiendo en todo caso a CETURSA la validación, aprobación y emisión de las respuestas definitivas.
- b) Asistencia en la comprobación técnica y documental de las ofertas
Apoyo técnico en la verificación del contenido de la documentación presentada por los licitadores, a efectos de:
 - comprobar su integridad formal,
 - identificar posibles omisiones o incidencias,
 - y facilitar a CETURSA información objetiva sobre el contenido de las ofertas.

Esta asistencia tendrá carácter no decisorio, sin incluir pronunciamientos sobre la admisión o exclusión de licitadores ni sobre el cumplimiento definitivo de los requisitos exigidos en los pliegos, funciones que corresponderán exclusivamente a CETURSA.

- c) Elaboración de informes descriptivos de las ofertas recibidas
Preparación de documentación de apoyo consistente en informes resumen de carácter descriptivo sobre las ofertas presentadas,

limitados a la identificación de su contenido, estructura y documentación aportada, sin realizar valoraciones, comparaciones, puntuaciones ni propuestas de adjudicación.

d) Asistencia metodológica al órgano interno de valoración
Apoyo técnico y metodológico a los órganos internos de CETURSA responsables del análisis y valoración de las ofertas, consistente en:

- aclaraciones técnicas sobre los criterios previamente definidos,
- apoyo en la correcta aplicación metodológica de dichos criterios,
- y asistencia en la trazabilidad y coherencia técnica del proceso,

sin intervenir en la evaluación de las ofertas ni en la adopción de decisiones.

En todo caso, la evaluación de las ofertas, la asignación de puntuaciones, la formulación de propuestas de adjudicación y la adopción de la decisión final corresponderán exclusivamente a CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., sin perjuicio del apoyo técnico descrito.

5. ENTREGABLES

Cada fase deberá entregarse en soportes PDF y editable, incluyendo:

- Informe de test de mercado.
- Documento de conclusiones estratégicas.
- Informe técnico-económico de viabilidad.
- Propuesta de pliegos técnicos.
- Memoria económico-financiera y jurídica.
- Documentación de apoyo a la licitación.

Todos los documentos deberán tener carácter técnico-jurídico y calidad suficiente para incorporarse directamente al expediente público.

6. PLAZO

Duración: Doce (12) meses

La consultora deberá aportar, en la memoria, una descripción detallada de hitos y entregables. Asimismo, en el caso de ofertar una mejora en los plazos de duración del servicio, la consultora deberá presentar un cronograma de ejecución de los trabajos, siendo este cronograma vinculante con la oferta

No obstante, en el caso de que, por la concurrencia de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles no resulte posible la completa ejecución del contrato dentro del plazo inicialmente previsto, el plazo de ejecución se ampliará automáticamente por el tiempo estrictamente necesario para la correcta finalización de las prestaciones objeto del contrato.

Dicha ampliación de plazo no tendrá en ningún caso la consideración de prórroga ni de modificación contractual, ni dará lugar a incremento del precio, revisión económica, compensación, indemnización o reclamación adicional de ningún tipo por parte del adjudicatario, quien quedará obligado a continuar la ejecución del contrato en los mismos términos económicos y contractuales inicialmente pactados.

La ampliación del plazo tendrá carácter meramente temporal y técnico, sin alteración del objeto, alcance, precio ni demás condiciones esenciales del contrato.

7. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

- a) Garantizar independencia y ausencia de conflicto de interés.
- b) Prestar disponibilidad inmediata para reuniones presenciales y telemáticas.
- c) Entregar documentos con correcciones y reelaboraciones sin coste adicional.
- d) No se permite la subcontratación.
- e) Garantizar la continuidad del equipo técnico.

8. EXPERIENCIA MÍNIMA

Se exige acreditar:

- a) Al menos con cinco (5) experiencias en trabajos relacionados con la consultoría inmobiliaria en relación a desarrollos o activos hoteleros en los últimos cinco (5) años, de los cuales al menos tres (3) experiencias sean de activos en montaña.
- b). Al menos dos (2) experiencias en la realización del test de mercado de activos propiedad de administraciones públicas o del sector público.
- c). Al menos dos (2) experiencias en trabajos consistentes en asesoramiento legal en materia de contratación pública. Al menos una de ellas para una entidad del sector público.
- d). Al menos siete (7) experiencias en asesoramiento de transacciones inmobiliarias de activos/ portfolios hoteleros. Asesoramiento en operaciones relacionadas con la suscripción de un Derecho Real de Superficie, gestión,

arrendamiento, venta y/o adquisición de un suelo o activo hotelero en los últimos 7 años.

e) Al menos tres (3) operaciones de naturaleza hotelera comparables a la operación objeto del contrato con un volumen de operación individual igual o superior al de la operación objeto del contrato.

f). Al menos, cinco (5) experiencias en trabajos de monitorización técnica o “Project monitoring” de proyectos hoteleros en los últimos cinco (5) años con un volumen mínimo de obra de 10M €.

9. EXPERIENCIA MÍNIMA EQUIPO CONTRATADO

a) Director del Contrato/ Coordinador del Proyecto, con experiencia de al menos 15 años en coordinación multidisciplinar de equipo. Además, debe ser experto en finanzas y en procesos de negociación financiera dentro del sector inmobiliario y con empresas enmarcadas en el sector pública.

b) Perfil experto en finanza y en asociaciones público- privadas, con experiencia financiera de al menos 10 años a nivel de modelización financiera y con experiencia en asociaciones público- privada.

c) Perfil experto inmobiliario, con experiencia de al menos de 10 años en materia de consultoría e inversión inmobiliaria en concreto activos hotelero.

d) Perfiles Expertos técnico- urbanista: con experiencia de al menos 10 años y conocimiento en diseño de edificaciones de tipo hotelero, con amplia experiencia en la elaboración de informes técnicos respecto a requerimientos técnicos de edificaciones y estimación de CAPEX necesario, así como con experiencia acreditada en monitorización de proyectos hoteleros.

e) Perfil experto legal en derecho público: especialista en derecho público con experiencia de al menos 10 años asesorando tanto a entidades públicas como privadas en aspectos relacionados con la contratación pública.

f) Perfil experto legal contractual: especialista en derecho contractual con experiencia de al menos 10 años asesorando en la elaboración y negociación del contrato.

10. CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD INTELECTUAL

Toda la información facilitada por CETURSA tendrá carácter confidencial. Los entregables pasarán a ser propiedad exclusiva de CETURSA.

11. CONTROL Y SUPERVISIÓN

CETURSA podrá exigir:



- a) reuniones quincenales de seguimiento,
- b) revisiones reiteradas de entregables,
- c) sustitución de miembros del equipo,
- d) y cumplimiento estricto del cronograma.

Jesús Ibáñez Peña
Consejero delegado

Ignacio Valenzuela Barranco
Director comercial y de marketing

