

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE
NATURALEZA PATRIMONIAL**

Procedimiento Abierto
Expediente número **ITER-ABINP-2024-02**

DOCUMENTO DESCRIPTIVO TÉCNICO Y
ADMINISTRATIVO QUE HA DE REGIR EL
ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO
ALOJATIVO DE CASAS EMBLEMÁTICAS DE
INTERÉS CIENTÍFICO DENOMINADO “CASAS
BIOCLIMÁTICAS ITER”

ÍNDICE DEL CLASULADO, ANEXOS Y MODELOS DE DECLARACIÓN

I.- DISPOSICIONES GENERALES

CLÁUSULA 1	OBJETO DEL CONTRATO
CLÁUSULA 2	ÓRGANO DE CONTRATACIÓN
CLÁUSULA 3	RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE
CLÁUSULA 4	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
CLÁUSULA 5	PRECIO DEL CONTRATO
CLÁUSULA 6	GARANTÍA DEFINITIVA
CLÁUSULA 7	PLAZO DE EJECUCIÓN
CLÁUSULA 8	CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES PARA LA EXPLOTACIÓN. OBLIGACIONES DE LAS PARTES
CLÁUSULA 9	VISITA OBLIGATORIA A LAS INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO

II.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 10	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
CLÁUSULA 11	PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES
CLÁUSULA 12	CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES
CLÁUSULA 13	COMPOSICIÓN DEL ÓRGANO DE VALORACIÓN
CLÁUSULA 14	CUSTODIA DE PROPOSICIONES
CLÁUSULA 15	DILIGENCIA DE PROPOSICIONES
CLÁUSULA 16	CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN
CLÁUSULA 17	APERTURA DE LAS PROPOSICIONES
CLÁUSULA 18	PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

III.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 19	FORMALIZACIÓN
-------------	---------------

IV.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 20	EJECUCIÓN
CLÁUSULA 21	RESPONSABLE DEL CONTRATO
CLÁUSULA 22	GASTOS E IMPUESTOS
CLÁUSULA 23	PAGO
CLÁUSULA 24	SEGUROS
CLÁUSULA 25	MODIFICACIÓN DEL CONTRATO
CLÁUSULA 26	JURISDICCIÓN
CLÁUSULA 27	SUSPENSIÓN DEL CONTRATO
CLÁUSULA 28	EXTINCIÓN DEL CONTRATO, RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y CONFIDENCIALIDAD
CLÁUSULA 29	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. SANCIONES.

V.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 30	TÉRMINO DEL CONTRATO
-------------	----------------------

1.- ANEXOS TÉCNICOS. NO PROCEDE SU PRESENTACIÓN

ANEXO I	PLANIMETRÍAS
ANEXO II	INFORME DE ESTADO
ANEXO III	ESTUDIO DE SISTEMA DE PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS) DE LAS 24 CASAS BIOCLIMÁTICAS ITER
ANEXO IV	FICHAS DE PARAMETRIZACIÓN DE SOLUCIONES
ANEXO V	IMAGEN CORPORATIVA

2.- ANEXO INFORMATIVO. NO PROCEDE SU PRESENTACIÓN

ANEXO VI	COMPOSICIÓN DEL ÓRGANO DE VALORACIÓN
----------	--------------------------------------

3.- ANEXOS ADMINISTRATIVOS. MODELOS A PRESENTAR

ANEXO VII	DECLARACIÓN RESPONSABLE
ANEXO VIII	OFERTA ECONÓMICA
ANEXO IX	OTROS CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE
ANEXO X	MODELO DE AVAL BANCARIO

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE
NATURALEZA PATRIMONIAL**

 Procedimiento Abierto
Expediente número **ITER-ABINP-2024-02**
**DOCUMENTO DESCRIPTIVO TÉCNICO Y
ADMINISTRATIVO QUE HA DE REGIR EL
ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO
ALOJATIVO DE CASAS EMBLEMÁTICAS DE
INTERÉS CIENTÍFICO DENOMINADO “CASAS
BIOCLIMÁTICAS ITER”**
1.- OBJETO DEL CONTRATO

1.1 El objeto del presente documento descriptivo técnico y administrativo, es establecer los pactos y condiciones que regirán la explotación en régimen de arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza patrimonial, del establecimiento alojativo de Casas Emblemáticas de Interés Científico denominado “Casas Bioclimáticas ITER”, sito en el Polígono Industrial de Granadilla de Abona, cuya descripción sobre el ámbito de la explotación es el definido en el Plano 2 “Ámbito de Explotación de Casas Bioclimáticas ITER” que se adjunta en el **Anexo I** (del apartado Anexos técnicos-informativos) al presente documento descriptivo y que comprende los veinticuatro (24) inmuebles que forman parte del establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” y una dependencia auxiliar.

Se especifica en el siguiente cuadro las veinticuatro (24) unidades alojativas con indicación de sus 119 plazas totales autorizadas:

N.º	Nombre	Dormitorios		Plazas	Superficie Construida ¹ (m2)
		Dobles	Sencillos		
1	La Geria	3	-	6	123,00
2	El Caminito	2	2	6	130,80
3	La Estrella	3	-	6	168,40
4	El Cubo	1	2	4	162,92
5	Bernoulli	2	2	6	111,80
6	El Alisio	2	1	5	132,40
7	El Muro	2	1	5	128,99
8	El Gavión	3	-	6	121,60
9	La Geoda	3	-	6	150,50
10	La Tea	2	2	6	281,00
11	Las Bóvedas	1	2	4	213,50
12	La Compacta	1	2	4	122,27
13	El Río	1	2	4	121,30
14	El Pueblo	1	2	4	145,50
15	Noche y Día	1	2	4	114,38
17	La Vela	2	1	5	128,20
18	El Bernegal	3	-	6	208,74
19	El Dispositivo	2	-	4	87,00
20	El Escudo	1	2	4	116,00
21	La Religa	2	1	5	257,00
22	El Patio	2	1	5	132,04
23	La Arcilla	1	2	4	230,91
24	La Duna	3	-	6	149,60
25	El Cangrejo	1	2	4	125,80
-	Dependencia Accesorias de Servicio: Almacén de Limpieza y Mantenimiento CB ITER				75,82 (aprox.)

¹ Datos de proyecto de ejecución

La tipología de dormitorios y plazas indicadas se corresponden con las autorizadas por el Servicio Administrativo de Turismo del Cabildo Insular de Tenerife, pudiendo existir diferencias respecto a la situación de distribución actual

Las unidades alojativas que se ponen a disposición del adjudicatario se dividen en tres grupos conforme a su plazo de entrega. Entendiendo el plazo de entrega como el período de tiempo establecido por ITER para transferir cada unidad alojativa al adjudicatario para que puedan iniciar los trabajos de acondicionamiento, modernización, equipamiento u otros necesarios para su puesta en servicio, es decir, el inicio de la explotación de cada unidad.

El grupo uno (1) está compuesto por nueve (9) unidades alojativas que se entregarán al adjudicatario en su estado actual, el grupo dos (2) está compuesto de once (11) unidades alojativas sobre las que ITER está realizando una obra de reparación y que se entregarán al adjudicatario cuando se termine la ejecución y el grupo tres (3) está compuesto por cuatro (4) unidades alojativas que se entregarán al adjudicatario en una fase posterior, aún sin fecha determinada. Los grupos quedan establecidos conforme a la siguiente tabla:

Grupo	Casas	Plazas	Plazo de entrega
1	La Estrella – El Gavión – La Tea – Las Bóvedas – La Compacta – Noche y Día – El Bernegal – El Escudo – La Duna	46	Una (1) semana después de la firma del contrato
2	La Geria – El Caminito - El Cubo – Bernoulli - El Alisio - La Geoda - El Río - La Vela - El Dispositivo - El Patio - La Arcilla Dependencia Accesorio de Servicio	55	Entre seis (6) y diez (10) meses después de la firma del contrato
3	El Muro – El Pueblo – La Religa – El Cangrejo	18	Sin determinar

NOTA IMPORTANTE: El momento de la entrega de las unidades alojativas correspondientes al grupo 3 se determinará por el ITER. A este respecto se debe indicar que en ningún caso esta discrecionalidad del ITER para determinar el momento de entrega generará perjuicio alguno al adjudicatario del contrato ya que el momento de la constitución de la garantía definitiva y su importe se determinará siempre de acuerdo al momento de entrega de las unidades alojativas y su cuantía de acuerdo al número de unidades entregadas. Así mismo, el canon de ocupación no se deberá abonar y, por lo tanto, no será exigible, hasta la puesta en servicio de las unidades alojativas.

La gestión de la explotación se realizará progresivamente, conforme se vaya realizando la puesta en servicio de cada unidad alojativa por parte del adjudicatario, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 7 del presente documento. Se generará un acta de puesta en servicio para cada una de las unidades alojativas, entendiendo la puesta en servicio como la fecha en que la unidad alojativa ha completado su proceso de adecuación física y de equipamiento, se han finalizado las actuaciones de renovación o adecuación por parte del adjudicatario, incluyendo la instalación de equipos y servicios necesarios, y se inicia la explotación.

Se prohíbe expresamente cualquier tipo de ocupación de superficies externas a los inmuebles, atendiendo a la delimitación de éstos a la definida en los planos del **Anexo I** (del apartado Anexos técnicos). La urbanización en la que se insertan las unidades alojativas, constituida por calles, plazas y espacios libres no forma parte del ámbito de explotación; quedando la misma a total disponibilidad de ITER. El ITER tendrá libertad absoluta para transitar, tanto rodada como peatonalmente, por la urbanización, así como para realizar las acciones que estime oportunas en este ámbito.

Terminado el plazo de explotación recogido en este documento descriptivo, la adjudicataria deberá retirar las instalaciones desmontables que, en su caso, haya incorporado en los patios o terrazas, restaurando el emplazamiento a la situación original, salvo comunicación expresa de permanencia por parte de ITER respecto a los mismos.

- 1.2.** El adjudicatario debe cumplir con toda la normativa que sea de aplicación a la actividad clasificada de establecimiento de alojamiento turístico de categoría extrahotelero en la modalidad de Casas Emblemáticas de Interés Científico. El adjudicatario no podrá modificar la categoría, la modalidad ni la denominación comercial del establecimiento "Casas Bioclimáticas ITER".

- 1.3. El adjudicatario está obligado a utilizar las Casas Bioclimáticas ITER únicamente para el fin establecido en este documento descriptivo: la explotación del establecimiento alojativo turístico de Casas Emblemáticas de Interés Científico, denominado "Casas Bioclimáticas ITER". Queda expresamente prohibido dedicar la instalación a cualquier otro uso distinto al establecido.

2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

- 2.1 El Órgano de Contratación es el Consejo de Administración de la sociedad.

Por delegación expresa, se facultará a la Consejera Delegada para que actúe en nombre y representación del ITER en todas aquellas fases procedimentales que así lo requieran, suscribiendo la documentación necesaria para la tramitación, adjudicación, formalización y ejecución oportuna del contrato.

- 2.2 El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al interesado que corresponda a raíz de su ejecución, suspender el mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta; todo ello de conformidad con la normativa que sea de aplicación.

Los acuerdos que a este respecto dicte serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del derecho del interesado a su impugnación ante la jurisdicción competente.

Igualmente, el Órgano de Contratación ostenta las facultades de inspección de las actividades desarrolladas por la contratista durante la ejecución del contrato.

3.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

- 3.1 El presente contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y que sirve de base al presente documento descriptivo técnico y administrativo, tiene carácter patrimonial. ITER cumple con los principios relativos a la gestión y administración de los bienes patrimoniales recogidos en el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de carácter y normativa básica.

El artículo 106.1 de la mencionada Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de carácter básico, dispone que la explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico; y el artículo 111.1 de la citada ley (de aplicación supletoria), establece que los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos.

Con respecto al régimen jurídico aplicable del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, se debe indicar que el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), dispone en cuanto a las relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial, lo siguiente:

Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.

Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.

El arrendamiento que tiene por objeto la presente contratación, se enmarca en lo dispuesto en el artículo 9.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), en cuanto a su consideración de explotación de bienes patrimoniales, quedando, por tanto, excluido del ámbito objetivo de aplicación de la LCSP y de la aplicación de las Instrucciones Internas de la Entidad.

No obstante, en defecto de legislación especial que desarrolle suficientemente las cuestiones jurídicas relativas a la preparación y adjudicación de contratos de esta naturaleza, se acude con carácter supletorio a lo dispuesto en la LCSP y su normativa de desarrollo, ajustándose a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Asimismo, el presente contrato se regirá además por las restantes normas de derecho administrativo que resulten de aplicación supletoria, y por las demás normas de derecho privado.

- 3.2** El documento descriptivo técnico y administrativo, así como el documento de formalización del contrato revestirán carácter contractual y como tal deberán ser firmados, en prueba de conformidad, por la empresa adjudicataria en el acto de formalización.
- 3.3** La presentación de proposiciones implica la conformidad con las condiciones establecidas para la adjudicación del contrato y los requisitos señalados para su ejecución.
- 3.4** En caso de discordancia entre el presente documento descriptivo y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá documento descriptivo, en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.
- 3.5** El desconocimiento del presente documento descriptivo, del contrato, de los documentos anexos, de las instrucciones o normas de toda índole aprobadas que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.
- 3.6** El Orden Jurisdiccional competente para la resolución de las controversias que surjan entre las partes, en relación al cumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que se regula en el presente procedimiento, será el que por razones de materia corresponda, de conformidad con la normativa aplicable.

4.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán contratar con el ITER las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, en los términos que se indican.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar que a continuación se indican, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, esto es, en el momento de la formalización del mismo.

4.1 Capacidad de obrar

- 4.1.1** La empresa licitadora deberá ser persona física o jurídica, española o extranjera, cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y dispongan de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.
- 4.1.2** Tendrán capacidad para contratar las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate y de conformidad con los términos que constan en el presente documento descriptivo.
- 4.1.3** Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación, y de conformidad con los términos que constan en el presente documento descriptivo.

- 4.1.4** Las empresas que concurren agrupadas en uniones temporales que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de éstas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor; en cuyo caso, una vez adjudicado el mismo y antes de la formalización deberá procederse a la constitución de la unión temporal en escritura pública. Las empresas quedarán obligadas solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción de éste, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa. A efectos de la licitación, las empresas que deseen concurrir integradas en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que las constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de ser adjudicatarias del contrato.
- 4.1.5** No podrán concurrir a la licitación empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, o hubieran asesorado al Órgano de Contratación durante la preparación del procedimiento de contratación, por sí o mediante unión temporal de empresarios, siempre que el órgano de contratación, determine que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas participantes.
- 4.1.6** Los que contraten con el ITER, podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello.
- 4.1.7** La empresa licitadora propuesta como adjudicataria, que actúe mediante representante, deberá obtener de los Servicios Jurídicos de las Administraciones Públicas competentes u Organismos Públicos autorizados para ello el formal bastanteo de la documentación que pretendan aportar a los efectos de acreditar su representación para licitar y/o contratar.
- 4.1.8** Excepcionalmente, el representante de los Servicios Jurídicos del ITER podrá, en los Órganos de Valoración de los que forme parte, bastantear poderes de las empresas licitadoras o de la empresa licitadora propuesta como adjudicataria, en el supuesto de ausencia y de otros defectos subsanables en la documentación de aquéllos o de éste. En el acta de la sesión deberá dejarse constancia de tal extremo.
- 4.1.9** La acreditación de la capacidad de obrar, de la personalidad y de la representación se efectuará por la empresa licitadora propuesta como adjudicataria en la forma que se detalla en el presente documento descriptivo.

4.2.- Prohibiciones de contratar

- 4.2.1** Las prohibiciones para contratar son las previstas en el artículo 71 de la LCSP.
- 4.2.2** Las prohibiciones de contratar afectarán también a aquellas empresas de las que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que son continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas en las que hubiesen concurrido aquellas.

4.3.- Solvencia

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, a través de los medios de justificación que, al amparo de los artículos 74, 87 y 91 de la LCSP, se reseñan a continuación:

a. Solvencia económica y financiera:

El licitador deberá acreditar un volumen anual de negocios que, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles (2021, 2022 y 2023) en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas, **el importe mínimo sea igual o superior a 1 millón de euros (1.000.000,00 €)**.

Se acreditará mediante la aportación de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

La acreditación del depósito en el Registro Mercantil se realizará mediante los medios de publicidad que establece el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, que son:

- Nota Simple informativa del Registro Mercantil
- Certificación del Registro Mercantil
- Certificación telemática del Registro Mercantil

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales declaradas en el Impuesto de la Renta de Personas Físicas.

b. Solvencia Técnica o profesional:

El licitador, a los efectos de acreditar su solvencia técnica, deberá aportar documentación comprensiva de haber desarrollado en el curso de los últimos tres años inmediatamente anteriores al presente ejercicio (2021, 2022 y 2023), actividad/es de explotación que se pretenden llevar a cabo en los inmuebles objeto del arrendamiento. Para el cómputo de esta experiencia, solo se podrán tener en cuenta la actividad de reservas de viviendas/habitaciones “premium” (**definido como las que tengan un precio por persona/noche superior a ochenta euros (80,00 euros), Impuestos excluidos**). Para ello, el licitador deberá aportar y presentar, como mínimo, **20 facturas** y/u otros documentos similares que certifiquen/acrediten el cumplimiento de este requisito, **por cada uno de los años indicados (2022, 2023 y 2024) y al menos dos (2) facturas por cada trimestre del año**, teniendo en cuenta el plazo de presentación de proposiciones coincidirá con parte del último trimestre de 2024, este requisito no se exige para el mencionado trimestre, por lo que se deberá presentar al menos 2 facturas de T1, T2, T3 y T4 para los años 2022 y 2023 y para el año 2024 sólo se exigirá al menos dos facturas de T1, T2 y T3 así como una declaración responsable firmada y fechada por el representante legal de la entidad, en el que se establezca la veracidad de la documentación aportada en cumplimiento de esta solvencia técnica-profesional.

En las facturas deberá constar la siguiente información:

- *Precio por noche, impuestos excluidos.*
- *Número de noches y de huéspedes.*

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, se exigirán las formas de responsabilidad conjunta entre aquella entidad y las otras en la ejecución del presente contrato, incluso con carácter solidario.

5.- PRECIO DEL CONTRATO

El precio del contrato se establece respecto a: un canon de ocupación de carácter fijo y otro canon de actividad de carácter variable:

- **Canon de ocupación**, la cuantía fija corresponde al pago mínimo trimestral que el adjudicatario debe abonar por la explotación del establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER”, el cual está establecido en **treinta mil euros (30.000,00 euros) al trimestre**. Este importe se divide entre las 24 unidades alojativas como método de distribución, considerando las diferentes fechas de puesta en servicio de cada una. La parte correspondiente a cada unidad alojativa se comienza a pagar, calculada como el umbral mínimo trimestral dividido entre 24, desde el momento en que se firma el acta de puesta en servicio de la unidad alojativa. Este coste fijo se incrementará anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC).

Se ha de tener en cuenta que el canon de ocupación es un criterio de valoración, por lo que se trata de un importe mínimo que puede ser mejorado al alza por los interesados.

En caso de que, por las causas establecidas en este documento, se produzca una paralización de la puesta en servicio solicitada por ITER, se descontará del importe correspondiente a razón de **trece euros con ochenta y nueve céntimos (13,89 euros) por día y por casa**.

- **Canon de actividad**, la cuantía variable se determina como un porcentaje sobre el volumen de facturación del adjudicatario. **No se aceptarán ofertas cuyo porcentaje variable sea inferior al 15%**. En caso de que la

aplicación del porcentaje variable sobre un trimestre resulte en un pago inferior al umbral mínimo establecido, el adjudicatario deberá abonar el importe del umbral mínimo.

NOTA IMPORTANTE: En ningún caso el canon de actividad se suma al canon de ocupación, sino que este último es un umbral mínimo del primero. Es decir, si la facturación trimestral multiplicada por el canon de actividad es superior al canon de ocupación, el importe a abonar será el correspondiente al canon de actividad. Si es menor, se abonará el canon de ocupación.

De esta forma, el importe mínimo que, en todo caso deberá abonar el contratista, será el canon de ocupación. Sólo en aquellos casos en los que el importe resultante de aplicar el porcentaje del canon de actividad ofertado, sea superior al canon de ocupación, se abonará el importe correspondiente al de actividad.

Este cómputo se hace sobre el total de los inmuebles puestos a disposición ese trimestre, no sobre cada inmueble (casa) de forma individual.

6.- GARANTÍA DEFINITIVA

El adjudicatario del contrato deberá acreditar la constitución de una garantía por importe de **TRES MIL EUROS (3.000,00 EUROS) por unidad alojativa entregada por el ITER**, cuya vigencia se extenderá desde la entrega de la unidad alojativa y hasta la finalización del contrato. Llegado ese límite temporal, será cancelada y devuelta a la empresa contratista.

La garantía deberá constituirse mediante aval bancario solidario, con renuncia expresa a los beneficios de división, orden y excusión según modelo de aval bancario que se adjunta en el **Anexo X**, mediante seguro de caución o mediante transferencia bancaria. No podrá constituirse mediante retención en el precio.

Las garantías presentadas por uniones temporales de empresarios que aún no hayan formalizado en escritura pública, podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes.

La garantía definitiva responde en su conjunto respecto de cualquier daño imputable al adjudicatario independientemente del número de casas que puedan verse afectadas. De esta manera, la garantía definitiva total responde de manera global frente a los daños que puedan sufrir las casas de manera individual (una casa), parcial (un grupo de casas) o total (de todas las casas). De esta manera, el importe a constituir por casa (3.000,00 €) no supone, en ningún caso, un límite máximo respecto de los daños que éstas puedan sufrir individualmente.

Acreditación de la constitución de la garantía

La garantía deberá constituirse mediante aval bancario solidario, con renuncia expresa a los beneficios de división, orden y excusión según modelo de aval bancario que se adjunta en el **Anexo X**, mediante seguro de caución o mediante transferencia bancaria. No podrá constituirse mediante retención en el precio.

La vigencia de la garantía se extenderá desde su constitución, teniendo en cuenta que se deberá constituir en el momento de la entrega a razón de 3.000,00 € por unidad alojativa entregada y hasta la finalización del contrato. Llegado ese límite temporal, será cancelada y devuelta a la empresa contratista.

El plazo de constitución de la garantía definitiva que el ITER concederá al adjudicatario será de, al menos, de diez (10) días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que comunique al adjudicatario que la unidad alojativa correspondiente está lista para ser entregada. En este sentido, el plazo aparecerá reflejado en la citada comunicación. Para la entrega efectiva de cada unidad alojativa y, por tanto, para la emisión del acta de entrega correspondiente, será requisito indispensable que el adjudicatario haya constituido en plazo la garantía definitiva.

7.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato entrará en vigor a partir de su formalización, y el arrendamiento tendrá una duración total de **QUINCE (15)**

años.

- El plazo para la puesta en servicio o inicio de la explotación de las unidades alojativas del **GRUPO 1, que el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir**, será de entre **SEIS (6) y DOCE (12) MESES**, a contar desde la fecha de entrega. Dicho periodo establecido para el inicio de la explotación (entre 6 y 12 meses), estará supeditado a las instrucciones cursadas por parte de ITER, de tal manera que si por algún motivo el ITER considera que no es posible su puesta en marcha ésta quedará suspendida hasta nuevo aviso del ITER, ello con independencia de los plazos aquí indicados.
- El plazo para la puesta en servicio o inicio de la explotación de las unidades alojativas del **GRUPO 2 y 3, que el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir**, se realizará como máximo entre **TRES (3) y NUEVE (9) MESES**, a contar desde la fecha de entrega por parte de ITER. Dicho periodo establecido para el inicio de la explotación (entre 3 y 9 meses), estará supeditado a las instrucciones cursadas por parte de ITER, de tal manera que si por algún motivo el ITER considera que no es posible su puesta en marcha ésta quedará suspendida hasta nuevo aviso del ITER, ello con independencia de los plazos aquí indicados.

NOTA IMPORTANTE: el canon de ocupación no deberá abonarse hasta que las unidades alojativas se pongan en servicio.

8.- CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES PARA LA EXPLOTACIÓN. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1 OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario debe cumplir con toda la normativa que sea de aplicación a la actividad clasificada de establecimiento de alojamiento turístico de categoría extrahotelero en la modalidad de Casas Emblemáticas de Interés Científico. El adjudicatario no podrá modificar la categoría, la modalidad ni la denominación comercial del establecimiento "Casas Bioclimáticas ITER"

El adjudicatario está obligado a utilizar las Casas Bioclimáticas ITER únicamente para el fin establecido en este documento descriptivo: la explotación del establecimiento alojativo turístico de Casas Emblemáticas de Interés Científico, denominado "Casas Bioclimáticas ITER". Queda expresamente prohibido dedicar la instalación a cualquier otro uso distinto al establecido.

El adjudicatario queda obligado a constituir una sociedad de propósito específico (SPE) para la explotación del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER, dicha sociedad deberá estar participada única y exclusivamente por la empresa adjudicataria del presente procedimiento. Esta sociedad deberá estar debidamente registrada y cumplir con todas las normativas legales y reglamentarias aplicables, incluyendo las relativas a los epígrafes del Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y demás obligaciones fiscales y administrativas pertinentes. La SPE deberá estar alineada con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales vigentes, asegurando así la transparencia, responsabilidad y cumplimiento normativo en todas sus operaciones. Además, la sociedad deberá mantener actualizados todos los registros y documentos necesarios para su funcionamiento, garantizando el cumplimiento continuo de las normativas sectoriales y específicas del sector turístico.

La SPE, queda obligada durante todo el periodo de ejecución, a la utilización del nombre comercial "Casas Bioclimáticas ITER" para la denominación y la explotación del establecimiento objeto de contrato, así como para cualquier relación comercial y/o promocional que pueda derivar del mismo, siendo el ITER el titular y propietario de todos los derechos del nombre "Casas Bioclimáticas ITER", y por lo tanto, cederá autorización de uso del nombre al adjudicatario durante la ejecución del contrato.

El adjudicatario realizará los trámites pertinentes para proceder al cambio de titular para el ejercicio de la actividad, siendo por su cuenta cualquier gasto o requisito de documentación que las administraciones le soliciten. El ITER se compromete a prestar la debida colaboración, sin que esto implique la asunción de ningún coste derivado. El cambio de titularidad en la explotación del establecimiento turístico de alojamiento será comunicado al Cabildo Insular y al Ayuntamiento en un plazo no superior a treinta días desde que se efectúe, debiendo hacer constar expresamente en dicha comunicación, que cumplen con el principio de unidad de explotación, el cual queda obligado el adjudicatario a cumplir.

El ITER ningún caso será responsable de las obligaciones por él contraídas, o de los daños y perjuicios causados por él a terceras personas. El adjudicatario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos de la explotación y la utilización de las instalaciones objeto de esta licitación. Entre ellos se establecen un seguro de responsabilidad civil y un seguro de continente que al menos debe incluir daños por incendio, fenómenos atmosféricos, actos vandálicos y catástrofes naturales.

El adjudicatario debe contar con el personal necesario para cumplir con el principio de unidad de explotación, conforme a la normativa vigente y a los convenios laborales aplicables al sector turístico, por lo que deberá explotar con todos los medios necesarios para garantizar la correcta ejecución del contrato y el cumplimiento del convenio colectivo provincial de hostelería.

El adjudicatario deberá realizar la explotación conforme a las condiciones y especificaciones establecidas por ITER en este documento descriptivo, los anexos al mismo, y de acuerdo con el Plan de Gestión, Explotación y Operación del Establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” presentado, comprometiéndose a realizar las adecuaciones necesarias en las casas, sin que ello suponga coste alguno para el ITER.

El interés científico de las casas bioclimáticas no radica únicamente en su tipología constructiva, sino también en su función como laboratorios vivientes de modelos arquitectónicos. En estos espacios, el usuario se convierte en un participante activo en la investigación, permitiendo estudios en tiempo real sobre confort, soluciones, equipos y materiales en condiciones reales de uso. El adjudicatario se compromete a facilitar en todo momento, más allá de lo estrictamente especificado en el documento descriptivo, el desarrollo científico vinculado a las Casas Bioclimáticas de ITER (Living Lab CB ITER) y la obtención de datos para la investigación, desarrollo e innovación (I+D+I). La explotación desarrollada por el contratista debe alinearse con el desarrollo sostenible y los objetivos de ITER, que incluyen el uso de las energías renovables, promover la investigación y la arquitectura sostenible, así como difundir conocimientos científicos.

El adjudicatario deberá velar por mantener estándares de calidad del establecimiento y atención al cliente que reflejen la imagen de un Destino Turístico Inteligente y de Calidad. Además, debe facilitar y adherirse a las mejores prácticas en turismo sostenible que caracterizan a la isla como un ecosistema local innovador en turismo y tecnología, así como cumplir con los estándares necesarios para mantener la excelencia y cumplir con las expectativas de un destino turístico de vanguardia.

El adjudicatario tiene la obligación de respetar y aplicar rigurosamente la normativa vigente en materia de seguridad y salud que le sea aplicable. Esto incluye cumplir con todas las disposiciones legales y regulaciones pertinentes destinadas a garantizar un entorno seguro tanto para los empleados como para los huéspedes del establecimiento. Las medidas pueden abarcar desde la gestión de riesgos laborales hasta la prevención de accidentes y la implementación de protocolos de emergencia. El adjudicatario debe estar al tanto de las normativas específicas del sector turístico y adaptar sus operaciones, considerando las particularidades del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER, para cumplir con los estándares establecidos, promoviendo así un ambiente seguro y saludable para todos los involucrados en esta actividad turística.

Las unidades alojativas forman parte del complejo experimental de Casas Bioclimáticas ITER, en el cual se desarrollan diferentes modelos de alojamiento con diseños adecuados para climas cálidos. Estas unidades son el resultado de un concurso internacional, celebrado en 1995, en el que seleccionaron 25 modelos (solo 24 se ejecutaron) como mejores ejemplos de aplicación de criterios de arquitectura bioclimática, en sincronía con el entorno y el clima, para minimizar el impacto de este último y reducir las necesidades energéticas relacionadas con el acondicionamiento. Los proyectos arquitectónicos seleccionados mediante el concurso primaron las ideas innovadoras y la utilización de principios bioclimáticos sin una especial consideración en algunos casos a la funcionalidad y el mantenimiento a largo plazo.

Si bien atendiendo a la especialidad de las “Casas Bioclimáticas ITER”, el adjudicatario deberá observar las especificaciones y condiciones siguientes:

8.1.1.- Condiciones y Especificaciones Generales.

El adjudicatario no podrá destinar las instalaciones a usos distintos de los expresados en el objeto del título. El desarrollo de la actividad deberá adaptarse y ajustarse a la normativa vigente, en particular a las relativas a turismo, seguridad y evacuación. Asimismo, se prohíbe estrictamente la instalación de cualquier elemento, la realización de cualquier actividad o cualquier otra acción que pueda contravenir las normativas vigentes a cualquier nivel, incluyendo las ordenanzas municipales, la legislación medioambiental, la normativa sobre ruidos, y cualquier otra regulación aplicable.

El adjudicatario deberá adoptar todas las medidas necesarias para prevenir daños a personas y bienes durante la explotación autorizada. El arrendatario será el único responsable de cualquier daño o perjuicio que sufran los clientes, empleados o cualquier tercero durante el período de arrendamiento, independientemente de la causa de dichos daños, incluyendo, pero no limitándose a: defectos en el diseño, construcción o mantenimiento de las unidades alojativas; accesos a áreas no autorizadas; condiciones inseguras o peligrosas; incumplimiento de normativas de seguridad y salud; actos u omisiones del personal del arrendatario; actos de vandalismo y otros no especificados. Asimismo, será responsable el adjudicatario de cualquier daño o perjuicio ocasionado a las instalaciones adyacentes, tanto por su propia actividad como por las acciones de sus clientes. Cualquier coste asociado a reparaciones, compensaciones u otras responsabilidades legales derivadas de estos daños será asumido íntegramente por el adjudicatario.

El adjudicatario está obligado a contratar y mantener en vigor durante toda la duración del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil con una cobertura adecuada para responder a posibles daños personales o materiales derivados de la actividad de explotación, cumpliendo así con los requisitos establecidos por la normativa vigente. Además, deberá contar con un seguro específico sobre los inmuebles que forman el establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” objeto de explotación, que cubra cualquier posible daño, deterioro o pérdida que pueda ocurrir durante la explotación del mismo. Estos seguros deberán ser emitidos por una compañía de seguros de reconocida solvencia y acreditarse mediante la presentación de las correspondientes pólizas y recibos de pago a la entrega de cada unidad alojativa y, posteriormente, de manera anual o cuando así sea requerido por el ITER. El incumplimiento de esta obligación será considerado una falta grave y podrá ser motivo de resolución del contrato, así como de las responsabilidades legales correspondientes. El arrendador deberá ser incluido como asegurado adicional en dichas pólizas.

El arrendatario deberá notificar inmediatamente al ITER sobre cualquier incidente o accidente que ocurra en el inmueble que pueda dar lugar a una reclamación de responsabilidad. El arrendatario indemnizará y mantendrá indemne al ITER de y contra cualquier reclamación, demanda, pérdida, costo, gasto, responsabilidad o procedimiento que surja o esté relacionado con la explotación del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER, incluyendo, pero no limitándose a, aquellos derivados de daños a personas o propiedades, infracciones de normativas legales, y cualquier otro daño derivado de la operación del hotel.

El adjudicatario deberá mantener intactas las cualidades estéticas y técnicas de las Casas Bioclimáticas ITER. El adjudicatario no podrá realizar modificaciones en las instalaciones objeto del presente arrendamiento sin previa autorización expresa por parte de ITER. Cualquier modificación que se pretenda realizar debe ser comunicada previamente a ITER mediante solicitud expresa, aportando la documentación necesaria para su correcta valoración dentro de la cual como mínimo se incluirá justificación de la modificación, memoria descriptiva, memoria técnica y cronograma de ejecución. El ITER, una vez analizada la solicitud y la documentación procederá a emitir su acta de conformidad o disconformidad con las misma, pudiendo incluir condiciones para su realización. En caso de que el arrendatario realice modificaciones no autorizadas, estará obligado a restaurar el inmueble a su estado original a su propio costo, sin perjuicio de las posibles sanciones contractuales y legales que ello pudiera conllevar.

La explotación de las instalaciones se podrá realizar los 365 días del año. No obstante, el ITER podrá solicitar la paralización puntual de la actividad en determinadas unidades alojativas por un periodo de tiempo justificado, vinculado a la realización de proyectos de desarrollo, investigación u otras tipologías. Esta paralización solo podrá ser denegada si, a la fecha de solicitud, la unidad o unidades alojativas requeridas por ITER presentan una ocupación firme para el periodo de paralización indicado. Dicha ocupación firme debe ser acreditada por el adjudicatario mediante un documento probatorio.

Se prohíbe expresamente el uso de otras instalaciones o servicios ubicados fuera del ámbito del alquiler tanto al personal adscrito a la propia concesión como a sus clientes.

El adjudicatario dará obligado cumplimiento a la legislación vigente, teniendo en cuenta la normativa Estatal y Autonómica. Asimismo, el adjudicatario, durante el periodo de vigencia del contrato, vendrá obligado al cumplimiento de lo establecido en las Ordenanzas Municipales, en especial las concernientes a la protección del medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, así como la normativa municipal en materia sanitaria y de aforos vigente en cada momento.

El servicio de explotación se realizará en condiciones de absoluta normalidad, suprimiendo las causas que originen molestias a otras actividades de ITER, inconvenientes de coordinación o peligrosidad para los trabajadores o usuarios tanto de ITER como del adjudicatario.

El adjudicatario queda obligado a llevar a cabo la coordinación de actividades empresariales en conformidad con las normativas aplicables, particularmente aquellas establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, sobre la coordinación de actividades empresariales. Asimismo, el adjudicatario deberá certificar que todas sus subcontratas cumplen con las normativas vigentes en materia de seguridad y salud laboral, asegurando la implementación de medidas preventivas adecuadas y la correcta gestión de riesgos laborales. Cualquier consideración adicional de riesgos o medidas de seguridad específicas que sean comunicadas por ITER al adjudicatario, deberán ser transmitidas de manera inmediata y efectiva por el adjudicatario a todas sus subcontratas. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podrá ser causa de resolución del contrato, así como de las responsabilidades legales pertinentes derivadas del incumplimiento normativo.

8.1.2.- Condiciones y especificaciones de funcionamiento.

La aplicación de principios bioclimáticos minimiza los efectos del clima, pero no garantiza un confort absoluto en todo momento. Esto significa que, aunque se optimice el diseño para aprovechar recursos naturales como el sol y el viento, puede haber momentos en los que las temperaturas interiores no sean ideales y se experimente frío o calor. La efectividad de estos principios depende de las condiciones climáticas específicas, por lo que, en situaciones extremas, algunas estrategias pueden no ser tan eficaces. Además, estos principios bioclimáticos están pensados para que los usuarios actúen de acuerdo con un comportamiento coordinado con el funcionamiento de la unidad, tanto a la operativa de los sistemas de protección como a los usos y vestimentas adecuadas.

Las unidades tienen una superficie media de 150 m² y presentan diseños diferentes, convirtiendo el complejo en un espacio magnífico para educar y concienciar sobre la aplicación de principios bioclimáticos en la construcción. La característica fundamental del complejo es que fue concebido como un laboratorio a escala real para monitorear y evaluar las diversas técnicas bioclimáticas específicas que emplea, con el fin de ayudar a comprender y concienciar sobre estas técnicas tanto entre especialistas como entre el público en general. Para ello, las casas tienen un sistema de monitoreo con sensores de temperatura, sensores de humedad relativa y medidores de flujo de aire.

En el **Anexo IV** (del apartado Anexos técnicos-informativos) se adjuntan las *fichas de parametrización de soluciones* que proporcionan información detallada sobre las condiciones de temperatura y humedad dentro de las unidades alojativas. En ellas se pueden ver los rangos de funcionamiento de cada unidad, así como los meses en que se encuentran dentro o fuera de los rangos habituales de confort. Es importante destacar que estas fichas solo tienen la finalidad de brindar conocimiento sobre el comportamiento térmico de cada unidad. Cualquier otra información contenida en estas fichas, como instalaciones, superficies, acabados, entre otros, no es relevante ni vinculante para otros propósitos, como determinaciones relacionadas con instalaciones o características físicas de las unidades.

8.1.3.- Condiciones y especificaciones de actividades vinculadas.

Se referencian aquellas actividades que se encuentran interrelacionadas entre ITER y el adjudicatario; y son necesarias para el funcionamiento integral del establecimiento "Casas Bioclimáticas ITER" como laboratorio a escala natural de proyectos de experimentación de urbanización bioclimática. Este uso es imprescindible para el cumplimiento del establecimiento con su autorización de Casas Emblemáticas de Interés Científico.

Además de las actividades descritas en este punto, podrán incluirse otras con posterioridad, siempre que esté justificada su realización en el marco del uso como laboratorio experimental. Estas actividades adicionales podrían abarcar nuevas áreas de investigación, fomento de las energías renovables, colaboración con otras instituciones científicas, implementación de tecnologías emergentes, o cualquier otra iniciativa que contribuya al desarrollo y avance de la sostenibilidad.

8.1.3.1.- Monitorización de parámetros en casas bioclimáticas ITER.

Las unidades alojativas que conforman el establecimiento de Casas Bioclimáticas ITER están equipadas con sensores para monitorear parámetros de confort térmico y de calidad del aire. Estos sensores están ubicados en el interior de cada unidad alojativa, en las diferentes dependencias que las conforman. El ITER tendrá derecho a acceder a las unidades alojativas, previa comunicación y acuerdo de fechas con la adjudicataria, con el fin de realizar tareas de reparación, sustitución, mantenimiento o cualquier otra acción necesaria para el correcto funcionamiento de estos equipos y sus sistemas de comunicación.

El ITER comunicará la necesidad de acceso al menos con 48 horas de antelación a la fecha prevista, quedando el adjudicatario obligado a dar respuesta en un plazo de 12 horas después de recibir la solicitud sobre la fecha posible de acceso. La fecha de acceso indicada por el adjudicatario nunca podrá ser posterior a 72 horas contadas desde la fecha de comunicación por parte de ITER.

El adjudicatario queda obligado a facilitar al ITER los siguientes datos sobre cada reserva: número de identificación de la reserva (ID); fecha de entrada y salida; número de personas; nacionalidad y edad de cada persona y motivo de la estancia (ocio o trabajo). El adjudicatario debe habilitar una capa de acceso automatizado a estos datos, a través de un interfaz API de consulta (REST API), así como una documentación detallada de como acceder a cada una de las variables a través de este interfaz. Este interfaz deber quedar accesible para la consulta de cualquier dato que quede registrado desde la fecha de adjudicación del contrato. Conocer los datos del usuario es fundamental para investigar en un living lab de arquitectura, ya que permite entender cómo interactúan con su entorno construido en condiciones reales. Esta comprensión es crucial para desarrollar y validar modelos de confort adaptativo y realizar ajustes en tiempo real, maximizando confort y productividad. Además, facilita el ensayo de equipos, materiales y sistemas en un entorno real, mejorando la validación y eficiencia de nuevas tecnologías, y promoviendo la innovación en diseño arquitectónico y construcción

Además, el ITER facilitará al adjudicatario un cuestionario bioclimático digital para poner a disposición de los usuarios a fin de poder dar continuidad al trabajo científico realizado en Casas Bioclimáticas ITER. El adjudicatario se compromete a difundir y fomentar la cumplimentación de este cuestionario, tomando las medidas necesarias para estimular la participación y cumpliendo el requisito de contar con al menos un 10 % de participación mensual como mínimo. El adjudicatario remitirá mensualmente las respuestas a los cuestionarios cumplimentados por clientes en formato CSV o en su defecto habilitará una capa de acceso automatizado sobre la base de datos en la que se registren las respuestas.

Se excluirá de esta información cualquier dato personal del cliente, referenciando los datos por un ID de reserva.

8.1.3.2.- Ejecución de proyectos de investigación, desarrollo o cooperación en casas bioclimáticas ITER.

El adjudicatario queda obligado a cumplir las especificaciones que aquí se detallan, facilitando la realización de proyectos de diferentes tipologías en las Casas Bioclimáticas, siempre que estos proyectos estén vinculados a la actividad del ITER y, en particular, al desarrollo y difusión de la arquitectura y el desarrollo sostenible.

El ITER cursará una solicitud de actuación que puede requerir la puesta a disposición del ITER de una o varias unidades alojativas, en ningún caso más de cuatro (4) unidades de forma simultánea, por un tiempo determinado y siendo la forma habitual de requerimiento a puesta a disposición del ITER de unidad en unidad.

Esta solicitud indicará el proyecto, el motivo, las unidades requeridas, el plazo de tiempo necesario y los condicionantes de actuación, especificando si se puede realizar simultáneamente con la ocupación o requiere la liberalización total de la unidad o unidades alojativas.

El adjudicatario no podrá presentar una negativa a la solicitud, salvo que demuestre de manera fehaciente que las unidades requeridas cuentan con reserva en firme para las fechas solicitadas. En este caso, el adjudicatario queda obligado a indicar las fechas disponibles de las unidades alojativas solicitadas, así como indicar las fechas en las que están libres el resto de las unidades alojativas que conforman el establecimiento “Casas Bioclimática ITER”, a fin de que el ITER pueda desplazar la actuación a un nuevo periodo temporal, pueda fraccionarla o realizarla en otras unidades alojativas.

Durante los días en que ITER tenga la unidad o unidades alojativas a su disposición y no sea posible simultanear la actuación con la explotación por parte del adjudicatario, se considerará que dichas unidades están *fuera de servicio*. En consecuencia, se descontará del precio del contrato la cuantía fija asociada a cada unidad alojativa.

8.1.4.- Programa de visitas guiadas de ITER

El programa de visitas guiadas de ITER incluye las Casas Bioclimáticas de ITER como elemento docente, demostrador y de difusión asociado a diferentes sectores. Estas visitas se ofertan por parte de ITER en diferentes medios, para cumplir con su objetivo de divulgar contenidos científicos y sensibilizar a la población sobre energías renovables, ingeniería, nuevas tecnologías y desarrollo sostenible. El ITER seguirá promocionando e incluyendo dentro de su programa la visita guiada a las Casas Bioclimáticas ITER.

Se realizarán dos tipos de visita:

- Las visitas ordinarias que no conllevan acceso al interior de unidades alojativas y solo precisan comunicación previa al adjudicatario. Salvo excepciones puntuales, no se programarán más de cinco visitas ordinarias por semana.

- Las visitas con acceso al interior de una o varias unidades alojativas, estas se tendrán que comunicar al adjudicatario con una antelación mínima de 48 horas y se adaptarán a las reservas existentes, conforme a lo descrito en este punto.

Para la adecuada coordinación de las visitas realizadas por ITER se procederá de la siguiente forma:

- La empresa debe facilitar acceso a una herramienta de calendario on-line, en la que pueda verse el estado de ocupación de cada una de las viviendas en el periodo de 3 meses a partir de la fecha de consulta. Ese calendario deberá permitir a ITER, introducir fechas de visitas ordinarias y seleccionar fechas y casas para las visitas con acceso a unidades alojativas que puedan programarse en ese periodo. Esta selección se considerará definitiva si la reserva de casa para visitar se realiza con una antelación de un mes o inferior. Para reservas con una antelación mayor, la empresa podrá proponer alternativas de casas a visitar si se produce una mayor demanda de reservas para las fechas programadas.
- ITER determinará la ruta de visita de manera que se transite por las calles con menor ocupación. Las visitas se realizarán siempre con acompañamiento de personal de ITER y por las calles de la urbanización.

Las visitas se realizarán en el horario de 9:30 a 14:30, lo que no impide planificar visitas puntuales fuera de este rango.

El adjudicatario adquiere el compromiso de facilitar las visitas con acceso al interior de las unidades alojativas siempre que el ITER lo requiera, de forma que si el ITER detectara una limitación intencionada de las mismas podría proceder a aplicar penalizaciones.

El ITER pone a disposición del adjudicatario, gratuitamente, una visita semanal, de lunes a viernes, de 9:00 a 14:00, para los clientes alojados, guiada por personal de ITER para explicar el proyecto de este enclave, el funcionamiento de las casas, el objeto de los datos que se recaban, los proyectos que se están realizando en ellas y la sostenibilidad del complejo.

8.1.5.- Mantenimiento y operación de las instalaciones fotovoltaicas.

La instalación fotovoltaica con que cuenta cada unidad alojativa no está vinculada a la red eléctrica de cada unidad. Estas instalaciones vierten la energía producida a la red general de ITER y por tanto no tienen interferencia con los consumos interiores.

El ITER podrá acceder a las unidades alojativas para mantenimiento, limpieza, control o verificación de componentes, comunicando su necesidad de acceso con al menos 24 horas de antelación. El adjudicatario debe responder en 12 horas y permitir el acceso en un máximo de 96 horas desde la notificación.

En casos de urgencia que afecten la seguridad, el ITER actuará de inmediato e informará al adjudicatario lo antes posible. Se prohíbe cualquier contacto de personas vinculadas al adjudicatario con la instalación fotovoltaica. El adjudicatario deberá señalizar adecuadamente la presencia de una instalación fotovoltaica (utilizando los medios que estime necesarios) y delimitar el acceso a las zonas de ubicación de los paneles fotovoltaicos. También, es obligación del adjudicatario informar adecuadamente a sus clientes u otras personas vinculadas a su actividad sobre la importancia de no interferir con la instalación fotovoltaica, no acceder a las zonas delimitadas y los riesgos asociados con manipular equipos eléctricos. El adjudicatario debe mantener la adecuada supervisión y vigilancia regular de la Casas Bioclimáticas ITER para asegurarse de que los clientes no estén accediendo o interfiriendo con la instalación fotovoltaica.

8.1.6.- Condiciones y especificaciones de acceso al establecimiento casas BIOCLIMÁTICAS ITER.

Las unidades alojativas del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER se encuentra ubicado en la parte costera del ámbito de ITER. Éste presenta un único punto de acceso rodado, que tiene carácter restringido y se realiza de forma controlada con barrera y personal auxiliar de seguridad.

Para la autorización y comunicación de accesos el adjudicatario deberá designar dos personas de su plantilla con la condición de "Autorizantes", entendiéndose como tal a la persona con autoridad y responsabilidad para conceder el permiso de acceso por parte del adjudicatario y proceder a su comunicación a ITER. El adjudicatario será el único responsable de los accesos que se autorizan por parte del autorizante y de las consecuencias que de los mismo se deriven.

El/la autorizante remitirá la comunicación de autorización de acceso con un mínimo de doce (12) horas de antelación vía correo electrónico a la dirección que se le facilitará al adjudicatario para tal fin. No serán atendidas aquellas comunicaciones de autorización de acceso que no sean remitidas por los "Autorizantes" establecidos por el adjudicatario. La comunicación de autorización podrá ser de tres tipologías:

- Comunicación de autorización para clientes. Contendrá el nombre y número de documento de identificación personal de cada miembro de la reserva. Se especificará también la fecha y hora de entrada y salida asociadas a la reserva y la unidad alojativa destino.
- Comunicación de autorización para personal propio del adjudicatario. Contendrá el nombre, número de documento de identificación personal y fechas de vigencia de la autorización.
- Comunicación de autorización de acceso para empresas o autónomos vinculados al adjudicatario. Contendrá los datos de la empresa o autónomo (nombre / CIF / NIF), identificación del personal de la empresa o autónomo que accederá (nombre y DNI), fecha y horas previstas de acceso, frecuencia de acceso y fechas de vigencia de la autorización.

Todas estas comunicaciones deberán ir acompañadas del correspondiente “Documento de Acceso” debidamente cumplimentado para cada persona autorizada y “Documento de Aceptación de Normas de Barrera” debidamente cumplimentado para el titular de la reserva en el caso de clientes, para la empresa vinculada o para el personal del adjudicatario. Se procederá a la firma de los documentos correspondientes en el momento previo al acceso, debiendo estar todos los datos cumplimentados. Será por tanto preciso que los accesos se realicen con acompañamiento de personal del adjudicatario o que se hayan entregado los documentos con anterioridad a ITER, para poder recabar las firmas en el momento del acceso.

Cualquier modificación en las comunicaciones de autorización remitidas debe ser informada por el Autorizante con la suficiente antelación para poder tomarla en consideración, en ningún caso con un plazo inferior a tres (3) horas respecto a la hora de acceso.

Los accesos que no cuenten con la correspondiente comunicación de autorización o, si teniendo ésta, no se firmara el Documento de Acceso en el momento de presentación en barrera, serán denegados, no comprometiéndose el ITER a realizar ninguna comunicación sobre este hecho al adjudicatario y careciendo de cualquier responsabilidad sobre las acciones o reclamaciones que de esto se deriven por parte del solicitante de acceso. (Cliente, empresa vinculada o personal del adjudicatario)

El adjudicatario deberá facilitar a sus clientes y empresas vinculadas la información suficiente e implementar las medidas adecuadas para asegurar el acceso ordenado y conforme a las especificaciones establecidas, no pudiendo utilizar el adjudicatario el incumplimiento por parte de clientes o empresas vinculadas como eximente de su responsabilidad.

El adjudicatario será el único responsable tanto de las acciones como de cualquier daño, perjuicio, sanción o reclamación que realicen o se derive de sus clientes o empresas vinculadas. Esto incluye cualquier acceso de personas no autorizado, que entre por vías alternativas o en vehículos de clientes. Quedará prohibida totalmente la circulación rodada o peatonal de clientes y personas o empresas vinculadas al adjudicatario, fuera de las vías o áreas indicadas como zonas de tránsito permitido o del entorno inmediato de las unidades alojativas.

Estas vías de acceso y el punto de control de barrera, así como zonas de tránsito permitido queda identificadas en la planimetría del Anexo I (del apartado Anexos técnicos-informativos).

8.1.7.- Condiciones y especificaciones de adecuación de las casas bioclimáticas de ITER

La adecuación de las unidades alojativas se realizará por cuenta del adjudicatario, siempre previa solicitud y autorización expresa de ITER. Se realizará una solicitud para cada unidad alojativa e irá acompañada de memoria técnica de las actuaciones de reparación, acondicionamiento, modernización, ajardinamiento, equipamiento o cualquier otra tipología a realizar por el adjudicatario. Esta memoria recogerá de forma justificada y detallada las actuaciones de reparación, acondicionamientos, actualización y equipamiento a realizar en las unidades alojativas por el adjudicatario para la correcta explotación del alojamiento “Casas Bioclimáticas ITER”.

El contenido mínimo de esta *Memoria de Actuación* por cada unidad alojativa será el especificado a continuación:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de cualquiera actuación de reparación, acondicionamiento, actualización y modernización a realizar en cada una de las unidades alojativas, incluidas las instalaciones.** Se detallarán las características específicas de cada actuación a realizar, incluyendo especificaciones de los materiales y sistemas que se utilizarán, así como la justificación de la solución aportada.
- b. Memoria descriptiva de actuaciones de ajardinamiento a realizar en el interior de las unidades alojativas indicando la tipología de especies a utilizar, las características hídricas, las características de forma y un plano detallado de la ubicación de cada elemento.** En estas actuaciones se respetarán las siguientes condiciones:
 - Uso de especies de bajas necesidades hídricas.

- Diferencia de frondosidad en entre patio norte (más húmedo y frondoso) y patio sur (más seco y de menor sombreado).
- Uso de especies que no se hibridan y que respeten las normas de conservación y la singularidad del espacio natural de Montaña Pelada.
- Uso de especies que no estén catalogadas como invasoras.

c. Memoria descriptiva de las actuaciones de equipamiento.

d. Programa de actuaciones:

- Fecha propuesta para el inicio de las actuaciones en cualquiera de sus tipologías.
- Fecha de terminación de todas las actuaciones en cualquier tipología, incluida la instalación de los equipamientos o elementos desmontables necesarios para el correcto desarrollo de la actividad.
- Fecha prevista de puesta en servicio de la unidad alojativa.

Las actuaciones deberán estar categorizadas como desmontables y no desmontables. Entendiendo como actuaciones desmontables cualquier intervención o conjunto de intervenciones que se pueden montar y desmontar sin causar daño permanente a la estructura, envolvente o paramentos de los inmuebles, en este sentido a modo enunciativo y no limitativo se listan las siguientes: Instalaciones que no requieren canalizaciones empotradas, equipos accesorios a instalaciones empotradas, sistemas y equipos de ACS reutilizables, división de espacios, electrodomésticos, mobiliario, toldos interiores o exteriores, instalaciones de jardín y terrazas, elementos decorativos, entre otros.

Las actuaciones propuestas por el adjudicatario deberán mantener intactas las cualidades estéticas y técnicas de las Casas Bioclimáticas ITER. El adjudicatario no podrá iniciar las modificaciones en las instalaciones objeto del presente arrendamiento sin previa autorización expresa por parte de ITER. El ITER, una vez analizada la solicitud y la documentación procederá a emitir su acta de conformidad o disconformidad con las mismas, pudiendo incluir condiciones para su realización. En caso de que el arrendatario realice modificaciones no autorizadas, estará obligado a restaurar el inmueble a su estado original a su propio costo, sin perjuicio de las posibles sanciones contractuales y legales que ello pudiera conllevar.

El ITER entregará las unidades alojativas conforme a la siguiente clasificación:

- a) Unidades alojativas del Grupo 1, se entregarán en el Estado Actual de las mismas.
- b) Unidades alojativas del Grupo 2, se entregarán en el Estado Actual, pero con las reparaciones indicadas como responsabilidad del ITER en el Informe de Estado ejecutadas. Toda aquella reparación o adecuación que no aparezca como "Responsabilidad del ITER", tendrá que acometerla el adjudicatario.
- c) Unidades alojativas del Grupo 3, se entregarán en el Estado Actual, pero con las reparaciones indicadas como responsabilidad de ITER en el Informe de Estado ejecutadas. Toda aquella reparación o adecuación que no aparezca como "Responsabilidad del ITER", tendrá que acometerla el adjudicatario.

Las unidades alojativas se encuentran en un estado de conservación que refleja el uso y desgaste normal de una propiedad de su antigüedad, tipología y ubicación. Las estructuras principales, como paredes, techos y suelos, están en condiciones funcionales, aunque pueden presentar signos de desgaste que no afectan significativamente su habitabilidad. Los jardines interiores requieren trabajos adicionales para alcanzar un estado óptimo. La instalación de fontanería y electricidad está operativa, pero se recomienda realizar una inspección detallada previamente a la puesta en servicio para identificar posibles necesidades de reparación o actualización.

Se entiende el Informe de Estado Actual de las unidades alojativas como las condiciones físicas y funcionales en las que se encuentran a fecha de octubre de 2024. La visita de inspección que deben realizar los licitantes, previamente a la presentación de ofertas, conjuntamente con la información facilitada en los Anexos, se entiende suficiente para valorar las actuaciones de adecuación que precisa el establecimiento Casas Bioclimáticas ITER.

El documento "Informe de Estado" que se aporta en el **Anexo II.** (del apartado Anexos técnicos-informativos).

El adjudicatario será el único responsable de gestionar y obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones administrativas necesarias para la ejecución de las adecuaciones, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente. Cualquier actuación realizada sin las autorizaciones correspondientes será totalmente responsabilidad del adjudicatario, quien asumirá todas las consecuencias legales, económicas y administrativas derivadas de dicho incumplimiento, incluyendo sanciones, multas y costes de regularización.

8.1.8.- Condiciones y especificaciones de mantenimiento y conservación.

Será por cuenta del adjudicatario la conservación, limpieza y la reparación de posibles desperfectos en los inmuebles (salvo aquellas reparaciones responsabilidad del ITER recogidas en el informe del Anexo II), debiendo encontrarse en todo momento las instalaciones objeto de este alquiler en las mismas o mejores condiciones que resultasen tras todo el conjunto de reparaciones y/o adecuaciones que se deben realizar. El adjudicatario queda, por tanto, obligado a conservar los inmuebles y sus instalaciones en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

El adjudicatario tendrá que entregar a ITER, antes de la *Puesta en Servicio* de cada unidad alojativa la siguiente documentación:

- **Plan Específico de Mantenimiento.** Atendiendo a la especial naturaleza e interés científico y arquitectónico de las Casas Bioclimáticas ITER, que combinan bioclimatismo y sostenibilidad en su diseño y operan como un Living Lab, es crucial implementar un plan de mantenimiento específico que garantice su conservación íntegra. Este Plan deberá describir las actividades y procedimientos necesarios para asegurar que todas las instalaciones y equipos estén en óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad. Se establecerá un plan específico para cada unidad alojativa, determinando el mantenimiento preventivo y correctivo a realizar, la frecuencia de las tareas y los materiales a utilizar. El Plan Específico de Mantenimiento se desarrollará en base al Plan de Mantenimiento presentado en la oferta y se remitirá al ITER antes de la puesta en servicio de cada unidad alojativa.
- **Informe Técnico Turístico (ITT) sobre el estado de las instalaciones, condiciones de seguridad y los factores que incidan en la calidad de su imagen,** según lo establecido en la normativa. El adjudicatario debe proceder a su presentación ante la administración competente siguiendo las determinaciones legales de aplicación. A partir de esta primera presentación se procederá a aportar informes periódicos cada 5 años.
- **Cualquier otra documentación que proceda legalmente.**

Atendiendo a la especial naturaleza de las Casas Bioclimáticas ITER, el adjudicatario tendrá que entregar a ITER, con carácter semestral Informe de Mantenimiento de las unidades alojativas que estén en servicio. Debe indicar detalladamente las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas en cada unidad alojativa, detallando los materiales utilizados y aportando documentación gráfica del resultado.

El ITER realizará una inspección de mantenimiento de las unidades alojativas cada seis (6) meses. Ésta se comunicará al adjudicatario con cinco (5) días de antelación y el adjudicatario debe remitir la planificación de la visita conforme a la ocupación de las unidades alojativas antes de la fecha de inicio de visita. Esta visita debe organizarse de modo que se visiten todas las unidades como máximo en tres (3) semanas cotadas desde la fecha de inicio de la inspección. Se realizará un acta de inspección firmada por responsable del contrato de ITER y representante del adjudicatario, en la misma se indicará el estado, los puntos de mejora, los incumplimientos observados, plazos de resolución y cualquier otra información que se estime de relevancia. Los plazos de resolución de los incumplimientos observados se fijarán en el acta de inspección y nunca serán superiores a tres (3) meses desde la fecha de acta. Si no se produjera dicha reparación en el plazo establecido, se podría iniciar el procedimiento de penalización.

Si el adjudicatario no realizase los trabajos de limpieza, conservación o reparación necesarios para mantener las instalaciones en óptimas condiciones, el ITER podrá imponer sanciones o proceder a la suspensión del contrato si no se corrigen las deficiencias detectadas o si son reiteradas.

La aplicación de las sanciones se realizará conforme a lo establecido en la cláusula 29 del presente documento descriptivo.

Si el adjudicatario, durante la explotación deseara introducir alguna modificación en los inmuebles, desmontable o no desmontable, o ejecutar trabajos de mantenimiento de cualquier clase que modifiquen en cualquier medida la apariencia o el funcionamiento de los inmuebles, deberá contar previamente con la oportuna autorización expresa de ITER.

El adjudicatario deberá devolver los inmuebles a ITER en perfecto estado de conservación al finalizar el plazo de la explotación o producirse caducidad de la misma.

8.1.8.1.- Conservación y mantenimiento de jardines interiores.

La conservación y mantenimiento de los jardines interiores a cada unidad alojativa corre por cuenta del adjudicatario. Éste adquiere el deber de mantener los jardines interiores de las unidades alojativas en buen estado, realizando las tareas

necesarias para su conservación, como riego, poda, limpieza de maleza, control de plagas y cualquier otra actividad que asegure el buen estado del jardín. Estos jardines o jardineras quedan referenciado en la planimetría del Anexo I (del apartado Anexos técnicos-informativos)

El adjudicatario deberá utilizar productos y técnicas de jardinería adecuadas y no perjudiciales para las plantas y el ecosistema local. El uso de productos fitosanitarios se realizará siempre bajo las normativas legales de aplicación y se priorizará el empleo de estrategias de control alternativas con métodos no químicos, más racionales y sostenibles. El adjudicatario será el único responsable de los métodos utilizados, los posibles daños a terceros, afecciones a las plantaciones del entorno e información a las personas vinculadas (clientes, trabajadores, etc.), así como de la gestión de los residuos generados.

Dentro del mantenimiento y conservación, y teniendo en cuenta la naturaleza de las Casas Bioclimáticas ITER, y su proximidad al Monumento Natural de Montaña Pelada, se entiende incluida la eliminación por parte del adjudicatario de las especies invasoras que pudieran aparecer en los jardines o jardineras, independientemente de que su origen sea por diseminación natural o por cualquier otra causa.

La instalación de riego de los jardines interiores está vinculada a la red de agua de consumo de cada unidad alojativa y el consumo incluido en las cuantías referenciadas en el punto 8.2.1.1.

El adjudicatario no podrá realizar modificaciones sustanciales en el diseño y estructura del jardín original o resultante de las modificaciones autorizadas conforme a la *Memoria de Actuación*, sin una nueva autorización expresa de ITER previa solicitud por parte del adjudicatario.

8.1.8.2.- Mantenimiento de medios de protección contra incendios.

El adjudicatario será el responsable del mantenimiento de los medios de protección contra incendios existentes en cada unidad alojativa. Este mantenimiento se debe realizar a través de una empresa mantenedora habilitada, en cumplimiento de las normativas de aplicación.

Este coste de mantenimiento será por cuenta del adjudicatario, así como cualquier coste de adecuación que requieran los medios de protección contra Incendios derivados tanto de cambios operativos que introduzca el adjudicatario como de la actualización de normativa que sea pertinente aplicar a lo largo de la explotación.

Los medios de protección con que cuentan las unidades alojativas se describen en el Informe de Estado, **Anexo II** (del apartado Anexos técnicos-informativos).

8.1.8.3.- Mantenimiento de la instalación eléctrica de baja tensión.

El adjudicatario será el responsable del mantenimiento de la instalación de baja tensión de las unidades alojativas. Este mantenimiento se debe realizar a través de una empresa mantenedora habilitada, en cumplimiento de las normativas de aplicación. Se realizarán las inspecciones periódicas que correspondan conforme a la normativa de aplicación para el uso objeto de la explotación. Esta inspección se realizará por un Organismo de Control Autorizado y se facilitará copia de ésta al ITER, en un plazo de una semana desde su fecha de firma.

El adjudicatario queda obligado a realizar a su coste cualquier modificación, actualización o reparación que indique la inspección. La no reparación de estas incidencias por parte del adjudicatario serán motivo de penalización o suspensión del contrato, según corresponda por su reiteración o gravedad.

8.1.8.4.- Servicio de desratización, desinsectación y desinfección

La ubicación del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER en un entorno natural y la tipología de las edificaciones hacen preciso contar con un servicio de desratización, desinsectación y desinfección que garantice el adecuado mantenimiento de las instalaciones interiores.

El adjudicatario queda obligado a contratar, a su costa, un servicio profesional de desratización, desinsectación y desinfección durante la vigencia del contrato de explotación para el establecimiento Casas Bioclimáticas ITER. El servicio deberá incluir, como mínimo, inspecciones periódicas y tratamientos preventivos y correctivos para controlar y erradicar plagas comunes como insectos, roedores y otros animales nocivos en el ámbito definido para cada unidad alojativa, correspondiendo al ITER la contratación del servicio en el resto del ámbito. El ámbito de la explotación responsabilidad del adjudicatario queda definido en las planimetrías del Anexo I (del apartado Anexos técnicos-informativos).

El adjudicatario podrá contratar el servicio con cualquier empresa autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB) en la Comunidad Autónoma de Canarias. El adjudicatario deberá entregar a

ITER una copia del contrato con la empresa de control de plagas y los certificados de cada intervención realizada, dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecución del servicio.

Será responsabilidad del adjudicatario cumplir con la normativa vigente en todo lo relativo a este servicio, así como en la información a sus clientes y personal vinculado sobre las condiciones de seguridad necesarias.

El adjudicatario asume la responsabilidad de cualquier actividad o comportamiento de los clientes que promueva la aparición de plagas en el establecimiento. Esto incluye, pero no se limita a, la introducción de animales, la alimentación de animales en las instalaciones, la acumulación de residuos orgánicos o cualquier otra acción que contribuya a la proliferación de plagas. En consecuencia, el adjudicatario deberá asumir todos los costes derivados de la gestión, control y eliminación de dichas plagas, así como cualquier daño que estas puedan causar a la propiedad, independientemente de que esta se produzca fuera del ámbito de explotación de cada unidad alojativa. Esta obligación incluye la contratación de servicios profesionales de control de plagas y la implementación de medidas correctivas necesarias para restaurar las condiciones higiénicas y sanitarias del alojamiento.

Se advierte al adjudicatario de la presencia de termitas de la madera (habitualmente la especie *Cryptotermes brevis* de madera seca) en el ámbito del ITER, para que establezca las medidas necesarias de revisión y control de elementos de madera o derivados dada la capacidad destructiva de estos xilófagos, de manera que pueda acometer los tratamientos necesarios a la mayor celeridad posible, evitando daños mayores en los elementos que forman parte de las unidades alojativas. Estos tratamientos deben ser realizados por empresa autorizada e inscrita en el registro ROESB. Esta empresa deber identificar la especie de termita, en el caso de aparecer, para si corresponde proceder a la oportuna notificación a la red REDEXOS o la Administración correspondiente.

8.1.9.- Condiciones y especificaciones de calidad del alojamiento

El adjudicatario debe gestionar el establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” prestando un servicio que asegure correcta la correcta explotación de los espacios sin comprometer la funcionalidad e imagen durante la vigencia del contrato.

El adjudicatario se compromete a cumplir con todas las normativas legales y reglamentarias aplicables a esta tipología de establecimiento turístico, incluyendo las normativas de seguridad, higiene y salubridad. El establecimiento deberá cumplir con la correcta explotación de los espacios sin comprometer la funcionalidad e imagen durante la vigencia del contrato.

El adjudicatario deberá remitir a ITER la siguiente documentación:

- Plan Específico de Mantenimiento. Debe describir las actividades y procedimientos necesarios para asegurar que todas las instalaciones y equipos del establecimiento estén en óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad. Particularizará para cada unidad alojativa el mantenimiento preventivo y correctivo a realizar, la frecuencia de las tareas y los materiales a utilizar. El Plan Específico de Mantenimiento se desarrollará en base al Plan de Mantenimiento presentado en la oferta y se aportará al finalizar el primer trimestre del servicio.
- Informe de Mantenimiento. Debe indicar detalladamente las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas en cada unidad alojativa, detallando los materiales utilizados y aportando documentación gráfica del resultado. La aportación de este informe se realizará trimestralmente.
- Política de Calidad y Servicio Específica. Debe describir las políticas, estándares y protocolos que pondrá en práctica para conseguir una mejora constante en la calidad del producto y servicio que ofrece a los clientes para asegurar una experiencia excepcional y consistente. La Política de Calidad específica se desarrollará en base a la presentada en la oferta y se aportará al finalizar el primer trimestre del servicio.
- Informe de Calidad. Debe detallar los resultados de los cuestionarios de satisfacción realizados por el cliente y los comentarios realizados por los clientes en las plataformas en línea de reserva. (OTAs) Se indicará en el informe las medidas correctivas determinadas en función de los resultados, especificando cuales se han puesto en marcha y el cronograma de implementación de aquellas pendientes. Se remitirá con carácter trimestral.

Cualquier modificación que se pretenda realizar por parte del adjudicatario sobre los Planes o Políticas presentadas debe ser informado y aceptado expresamente por ITER.

8.1.10.- Condiciones y especificaciones de obras de reparación, actualización o nueva creación.

La ejecución de obras en el ámbito territorial de ITER es inevitable, debido a que dentro del mismo se desarrollan otras actividades que pueden requerir actualizaciones, mejoras o nuevas implementaciones para asegurar su correcto funcionamiento. Por otro lado, los viales de circulación que dan acceso al establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” contienen servicios esenciales como el suministro de agua, electricidad, redes de instalaciones fotovoltaicas, alcantarillado, riego,

telecomunicaciones y videovigilancia, entre otros. Mantener, reparar y actualizar estas infraestructuras es fundamental para su correcto funcionamiento. Además, cuatro (4) de las unidades alojativas precisan la ejecución de obras de reparación para su adecuación y puesta en servicio.

Estas obras, aunque imprescindibles y de obligada asunción por parte del adjudicatario, deben realizarse de manera que minimicen la afección al adjudicatario. El ITER y el adjudicatario aceptan colaborar y coordinarse para asegurar que las obras se ejecuten de manera eficiente y con el menor impacto posible en sus actividades.

8.1.10.1.- Condiciones y especificaciones de obras en el ámbito ITER.

Las obras de reparación, actualización o nueva creación que se precisen realizar para el correcto funcionamiento de las instalaciones de ITER, así como para el desarrollo de proyectos, nuevas actividades o modificaciones urbanísticas, y que tengan repercusión en la actividad de explotación del adjudicatario, no estarán sujetas a previa coordinación con el adjudicatario.

El ITER no estará obligado a indemnizar ni a correr con ningún gasto derivado de estas obras en caso de que, por la naturaleza de las mismas, devengan complicaciones para la actividad de explotación. así como tampoco supondrá ninguna minoración en el umbral del canon de ocupación.

El ITER comunicará al adjudicatario aquellas obras que impliquen actuaciones que pudieran conllevar molestias o distorsión en la explotación de las unidades alojativas en servicio, conforme a la siguiente distinción:

- se comunicará al adjudicatario con diez (10) días de antelación aquellas obras de las que se derive un cambio significativo en el tránsito de los clientes o empresas vinculadas al adjudicatario para el acceso a las unidades alojativas y dependencia accesoria de servicio asociada a las Casas Bioclimáticas de ITER. En esta comunicación se indicará las modificaciones respecto a los trazados especificados en este procedimiento y la duración estimada de las mismas.
- se comunicará al adjudicatario con dos (2) meses de antelación aquellas obras que por su proximidad a las unidades alojativas pudieran generar molestias a los usuarios, tanto sonoras como visuales o de acceso. En esta comunicación se indicará las posibles afecciones, el entorno de desarrollo de la actuación y la duración estimada de las mismas

Las obras que se están ejecutando en las unidades alojativas del Grupo 2, no estarán sujetas a previa coordinación con el adjudicatario al estar en ejecución y ser conocedor de este hecho a la firma del contrato. Solo se coordinarán las obras a realizar en las unidades alojativas del Grupo 3, indicadas en el punto 8.1.10.2

El adjudicatario es el responsable de comunicar a sus clientes, personal y empresas vinculadas las modificaciones y de asegurar todos cumplen las indicaciones de seguridad pertinentes, poniendo los medios que estime necesarios.

8.1.10.2.- Condiciones y especificaciones de obras de reparación en unidades alojativas del Grupo 3.

Las unidades alojativas que conforman el Grupo 3 de la puesta a disposición del adjudicatario son: el Muro, el Pueblo la Religa y el Cangrejo. Estas unidades alojativas precisan reparaciones en elementos fundamentales como pueden ser las cubiertas, las carpinterías o paramentos singulares. El alcance de estas obras requiere autorización administrativa por parte del Ayuntamiento de Granadilla de Abona y tienen una duración de ejecución superior a tres (3) meses en cada unidad.

Para la ejecución de las obras, el ITER se coordinará con el adjudicatario de forma que se planifiquen los trabajos con la mínima afección posible a las unidades alojativas ya puestas en servicio. La coordinación se realizará conforme al siguiente procedimiento:

El ITER remitirá **comunicación inicial de obra**, en la que dará traslado de las especificaciones de la obra a realizar al adjudicatario, incluyendo: descripción de las actuaciones a realizar, plazo estimado de duración de la obra, afecciones a viales próximos, restricciones y condiciones de seguridad a considerar.

El adjudicatario, una vez recibida esta **comunicación inicial de obra**, dará traslado a ITER de su calendario de actuación óptimo para la ejecución de la obra comunicada considerando la afección de ruidos o molestias que puede ocasionar en otras unidades alojativas en servicio, en el marco temporal de los quince (15) meses posteriores a la fecha remisión de la comunicación inicial, a fin de que ITER pueda valorar la viabilidad de adaptación de la ejecución a las fechas indicadas por el adjudicatario. Las fechas propuestas en el calendario de actuación óptimo nunca podrán ser inferiores al plazo estimado de ejecución, indicado por el ITER en su comunicación inicial de obra.

ITER remitirá **comunicación previa de obra** indicando la fecha probable de inicio de las obras adaptadas en la medida de lo posible al calendario remitido por el adjudicatario, el adjudicatario podrá proponer una fecha alternativa si esto contribuye de forma justificada a la reducción de la afección a otras unidades alojativas, pero nunca con una postergación superior a 1 mes.

El ITER remitirá **comunicación de inicio de obra** con quince (15) días de antelación al inicio de las obras y no cabrá por parte del adjudicatario modificación alguna.

8.1.11.- Condiciones y especificaciones de información y publicidad.

ITER otorga al adjudicatario autorización de uso de la imagen del establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER”, incluyendo su nombre, logotipo, fotografías, y cualquier otro material visual relacionado con el mismo, con el propósito de promoción y comercialización del complejo residencial durante la duración del contrato de arrendamiento. No obstante, el ITER retiene el derecho a utilizar: la imagen del establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” para fines vinculados a su actividad científica y de difusión; a publicar noticias, eventos o cualquier otra información relacionada con “Casas Bioclimáticas ITER” en sus canales de comunicación, incluyendo pero no limitado a su página web, redes sociales y material impreso; a utilizar su imagen corporativa, incluyendo su nombre y logotipo, en relación con cualquier comunicación o actividad vinculada a su actividad científica y de difusión; a utilizar la imagen gráfica asociada al establecimiento para acciones o proyectos vinculados a su actividad.

El adjudicatario debe respetar la imagen del establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER”. Cualquier material de publicidad o comunicación debe ser coherente con la imagen y los valores del ITER.

El uso de la imagen del establecimiento y de la entidad está autorizado solo para la promoción y comercialización de los servicios de alojamiento turístico del establecimiento. Cualquier otro uso requerirá autorización previa por escrito de ITER. Se prohíbe la asociación del establecimiento con actividades, productos o servicios que puedan dañar la reputación o la imagen pública del mismo o de ITER. Queda estrictamente prohibida la asociación del establecimiento con actividades ilegales, inmorales, discriminatorias o que puedan dañar en cualquier grado la reputación del establecimiento o la entidad.

Cualquier material de publicidad o comunicación que involucre la imagen del establecimiento o de la entidad, debe respetar los estándares de calidad y la coherencia con la identidad visual de ITER, atendiendo a la específica naturaleza del establecimiento. Todo material de publicidad o comunicación que incluya la imagen del establecimiento deberá aprobarlo previamente el Departamento de Difusión de ITER. Se deberá enviar una muestra del material propuesto para su revisión y aprobación antes de su distribución o publicación.

Asimismo, se establece que ITER conserva el derecho exclusivo de utilizar la imagen de las Casas Bioclimáticas ITER y de incorporarlas en proyectos de diferente tipología con total libertad, siempre que dicha utilización cumpla con las especificaciones detalladas en este documento. Cualquier aspecto no específicamente estipulado en este acuerdo se delega completamente a la discreción de ITER para su realización.

Las marcas y logotipos del establecimiento deberán mantenerse en su forma original y no podrán ser modificados, distorsionados o utilizados de manera que afecte a su integridad visual. Si el adjudicatario quisiera introducir modificaciones en la imagen corporativa del establecimiento, estas deben aprobarse expresamente por ITER, previa solicitud acompañada de información gráfica para su valoración.

La adjudicataria se compromete a cooperar con ITER proporcionando información precisa y relevante sobre los eventos y actividades que tengan lugar en el establecimiento para su inclusión en las comunicaciones de la entidad.

En caso de incumplimiento de las disposiciones establecidas en este documento descriptivo sobre información y publicidad, el adjudicatario será responsable de los daños y perjuicios que le causen a la entidad, incluyendo costes legales y daños a la reputación. ITER se reserva el derecho de rescindir el contrato y tomar acciones legales según corresponda.

En el Plan de Gestión, Explotación y Operación del Establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” el concursante incluirá su propuesta de comunicación e imagen.

Se aporta como **Anexo V** (del apartado Anexos técnicos-informativos) la imagen corporativa del establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER”.

8.2. OBLIGACIONES DEL ITER

Las obligaciones de mantenimiento y conservación del ITER serán única y exclusivamente las indicadas a continuación y las recogidas en el informe del Anexo II. De acuerdo con lo anterior, el ITER no responderá ni será responsable del estado de los

inmuebles ni realizará ningún tipo de actuación de mantenimiento preventivo y/o correctivo fuera del alcance de las obligaciones indicadas, ello con independencia del plazo de entrega y/o puesta en marcha de las casas.

8.2.1.- Condiciones y especificaciones de los suministros y servicios.

El Instituto Tecnológico y de Energías Renovables (ITER), debido a su ubicación y al estado de desarrollo del Polígono Industrial de Granadilla en el que se encuentra inmerso, carece de conexión a los servicios municipales del Ayuntamiento de Granadilla de Abona. Además, el establecimiento de las Casas Bioclimáticas ITER está indisolublemente ligado a las redes de suministro y a determinados servicios propios de ITER. Por ello, el adjudicatario está obligado a atender y cumplir las especificaciones y condiciones expuestas en estos puntos, así como aquellas adicionales que pudieran surgir durante el desarrollo de la explotación.

El ITER no tendrá la obligación de facilitar ningún suministro que exceda el límite máximo especificado para cada uno de ellos. Aunque se podrá considerar la posibilidad de cubrir demandas adicionales, esto no está garantizado y no constituye una obligación por parte del ITER.

8.2.1.1 Suministro de agua de consumo.

El suministrador de agua de consumo será el ITER, no siendo posible la contratación de este suministro a terceros. El punto límite para el suministro será el punto de ubicación del contador individual de cada unidad alojativa, los cuales quedan referenciado en la planimetría del Anexo I (del apartado Anexos técnicos-informativos).

Cualquier actuación que se deba realizar de mantenimiento y control, conforme a las normativas de aplicación, en la red individual de agua de cada unidad alojativa, aguas abajo de cada contador individual corre por cuenta del adjudicatario. El adjudicatario estará obligado a la reparación de cualquier pérdida de agua en la red individual de cada unidad alojativa, en caso de no realizarse la reparación en ITER podrá proceder a la suspensión total o parcial del suministro a la unidad alojativa afectada.

Cualquier cambio o modificación que el adjudicatario estimen necesario realizar en la red de suministro de agua interior, deberá ser comunicada previamente a ITER indicando todas las características de la modificación, incluida su representación gráfica.

El importe del consumo de agua de las unidades alojativas se entiende incluido en el precio del contrato, siempre que el volumen total de agua consumido trimestralmente no supere los 5.115 m³. Se atenderá a las cuantías aproximadas recogidas en la siguiente tabla:

N.º	Nombre	Plazas	Consumo (litros/día) por unidad alojativa. Base 400l/hab/día
1	La Geria	6	2400
2	El Caminito	6	2400
3	La Estrella	6	2400
4	El Cubo	4	1600
5	Bernoulli	6	2400
6	El Alisio	5	2000
7	El Muro	5	2000
8	El Gavión	6	2400
9	La Geoda	6	2400
10	La Tea	6	2400
11	Las Bóvedas	4	1600
12	La Compacta	4	1600
13	El Río	4	1600
14	El Pueblo	4	1600
15	Noche y Día	4	1600
17	La Vela	5	2000
18	El Bernegal	6	2400
19	El Dispositivo	4	1600
20	El Escudo	4	1600
21	La Religa	5	2000
22	El Patio	5	2000

23	La Arcilla	4	1600
24	La Duna	6	2400
25	El Cangrejo	4	1600
Almacén Limpieza y Mantenimiento CB ITER			2400

El consumo total por día nunca podrá exceder los 55 m³ (55.000 litros/día). En caso de superar este límite el ITER podrá proceder al corte total o parcial del suministro.

Si el consumo total trimestral excede de 5.115 m³, supondrá un incremento sobre la cuantía del precio del contrato (factura del ITER al adjudicatario), que correrá por cuenta del adjudicatario en función del volumen de exceso, conforme a la siguiente relación:

- Exceso de consumo trimestrales de 0 m³ a 900 m³, incremento sobre la factura de ese trimestre de un 6 por ciento (6 %)
- Exceso de consumo trimestrales de 901 m³ a 4500 m³, incremento sobre la factura de ese trimestre de un 20 por ciento (20 %)
- Exceso de consumo trimestrales de 4.501 m³ a 9.000 m³, incremento sobre la factura de ese trimestre de un 60 por ciento (60%)
- Excesos de consumo trimestrales superiores a 9.300m³, podrán implicar otras penalizaciones y restricción del suministro.
- Se considera consumo total a la suma de los consumos de cada una de las unidades alojativas.

El ITER garantiza el suministro de agua continuo y adecuado de agua de consumo humano, conforme a los estándares de calidad y cantidad establecidos por la normativa vigente. El ITER se compromete a mantener en buen estado las infraestructuras necesarias para asegurar el suministro regular y seguro de agua. El ITER podrá interrumpir temporalmente el suministro de agua en los siguientes casos:

- Mantenimiento y reparación. Para realizar trabajos de mantenimiento, reparación o mejoras de la red de suministro. En estos casos se notificará al adjudicatario con una antelación mínima de tres (3) días, indicando la duración prevista del corte y las unidades alojativas afectadas.
- Emergencias. En situaciones de emergencia, tales como averías inesperadas o cualquier otro evento fuera del control de ITER que requiere una interrupción inmediata del suministro. El ITER informará al adjudicatario tan pronto como sea posible sobre la naturaleza de la emergencia y las medidas tomadas para restablecer el servicio.
- Fuerza Mayor. En circunstancias de fuerza mayor que impidan la prestación del suministro, tales como desastres naturales, actos de terrorismo, guerras, o cualquier otra situación extraordinaria e inevitable. En estos casos, el ITER no será responsable por la interrupción del servicio, pero se compromete a hacer todos los esfuerzos razonables para restablecer el suministro lo antes posible.

El ITER no será responsable por daños o perjuicios que puedan derivarse de las interrupciones en el suministro de agua, siempre que estas se produzcan en los casos previstos en este documento descriptivo y se haya actuado con la diligencia debida para informar al adjudicatario y restablecer el servicio.

8.2.1.2 Suministro de energía eléctrica.

El suministrador de energía eléctrica será el ITER, no siendo posible la contratación de este suministro a terceros. El punto de suministro será el contador eléctrico particular correspondiente a cada unidad alojativa, los cuales quedan referenciados en la planimetría del Anexo I. (del apartado Anexos técnicos-informativos).

Cualquier actuación que se deba realizar de mantenimiento, reparación y control, conforme a las normativas de aplicación, en la red eléctrica individual de cada unidad alojativa, a partir del contador individual corre por cuenta del adjudicatario. El adjudicatario estará obligado a la reparación de cualquier incidencia en la red individual de cada unidad alojativa, en caso de no realizarse la reparación el ITER podrá proceder a la suspensión total o parcial del suministro a la unidad alojativa afectada. Cualquier cambio o modificación que el adjudicatario estimen necesario realizar en la red eléctrica interior o sus cuadros asociados, deberá ser comunicada previamente a ITER indicando todas las características de la modificación y debe ser expresamente autorizada por ITER. Las modificaciones que ITER autorice deben ser ejecutadas por el adjudicatario cumpliendo todas las normativas generales y sectoriales de aplicación y con las autorizaciones administrativas que precisen. El adjudicatario remitirá a ITER la documentación técnica, gráfica y administrativa asociada a cada modificación que realice.

El ITER pondrá a disposición cualquier documentación técnica existente que pudiera ser de interés para el adjudicatario de cara a plantear una modificación.

El importe del consumo de eléctrico de las unidades alojativas se entiende incluido en el precio del contrato (factura trimestral del ITER al adjudicatario (SPE)), siempre que el consumo total de energía eléctrica no supere los 31,25 MWh trimestrales.

El ITER no tiene obligación de suministrar energía por arriba de límite de consumo establecido, por lo que, si el consumo total de un trimestre excede del límite de 31,25 MWh, supondrá un incremento sobre la factura del trimestre, que correrá por cuenta del adjudicatario en función del exceso conforme a la siguiente fórmula:

$$PF_{nuevo} = PF(1 + (0.008x(C - 31.25)))$$

Donde:

PF: Precio final (montante de la factura trimestral)

C: Consumo total trimestral en MWh

PF nuevo: Nuevo precio final. (Montante final de la factura)

El ITER garantiza el suministro de electricidad continuo y adecuado, conforme a los estándares de calidad establecidos por la normativa vigente. El ITER se compromete a mantener en buen estado las infraestructuras necesarias para asegurar el suministro regular y seguro de electricidad. El ITER podrá interrumpir temporalmente el suministro de electricidad en los siguientes casos:

- Mantenimiento y reparación. Para realizar trabajos de mantenimiento, reparación o mejoras de la red de suministro. En estos casos se notificará al adjudicatario con una antelación mínima de tres (3) días, indicando la duración prevista del corte y las unidades alojativas afectadas.
- Emergencias. En situaciones de emergencia, tales como averías inesperadas o cualquier otro evento fuera del control de ITER que requiere una interrupción inmediata del suministro. El ITER informará al adjudicatario tan pronto como sea posible sobre la naturaleza de la emergencia y las medidas tomadas para restablecer el servicio.
- Fuerza Mayor. En circunstancias de fuerza mayor que impidan la prestación del suministro, tales como desastres naturales, actos de terrorismo, guerras, o cualquier otra situación extraordinaria e inevitable. En estos casos, el ITER no será responsable por la interrupción del servicio, pero se compromete a hacer todos los esfuerzos razonables para restablecer el suministro lo antes posible.

El ITER no será responsable por daños o perjuicios que puedan derivarse de las interrupciones en el suministro de electricidad, siempre que estas se produzcan en los casos previstos en este documento descriptivo y se haya actuado con la diligencia debida para informar al adjudicatario y restablecer el servicio.

8.2.1.2 Servicio de alcantarillado

El proveedor del servicio de alcantarillado será el ITER, no siendo posible la contratación de este servicio a terceros. El servicio de alcantarillado incluye la recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales generadas por el adjudicatario en cada unidad alojativa, entendiéndose como punto cero del servicio la arqueta de conexión de la red de saneamiento privativa de cada unidad con la red general de saneamiento de ITER.

Cualquier actuación que se deba realizar de mantenimiento, reparación y control, conforme a las normativas de aplicación, en la red de saneamiento de cada unidad alojativa, a partir de la arqueta o punto de conexión a la red general de ITER corre por cuenta del adjudicatario. El adjudicatario estará obligado a la reparación de cualquier incidencia en la red individual de saneamiento de cada unidad alojativa, en caso de no realizarse la reparación el ITER podrá proceder a la suspensión total del suministro de agua de consumo en dicha unidad alojativa. Cualquier cambio o modificación que el adjudicatario estimen necesario realizar en la red interior o elementos asociados, deberá ser comunicada previamente a ITER indicando todas las características de la modificación.

El adjudicatario se compromete a mantener en buen estado las instalaciones interiores; a no verter productos químicos, aceites, grasas u otros materiales no biodegradables en las tuberías de la red de saneamiento; a informar a sus clientes y personal vinculado a la explotación sobre la obligación del buen uso de las instalaciones y a mantener los desagües, imbornales, canales, rejillas y cualquier otro elemento vinculado a la red limpio y en perfecto estado de conservación.

El importe del servicio de alcantarillado de las unidades alojativas se entiende incluido en el precio del contrato, siempre que se realice un uso adecuado del mismo. Cualquier daño u obstrucción en la red general de ITER y sus elementos, que se identifique causado por el vertido de materiales no adecuados en las unidades alojativas, serán reparado por el adjudicatario o deberá asumir el coste de los mismos.

El ITER garantiza el servicio de alcantarillado y a mantener en buen estado las infraestructuras necesarias para asegurar el servicio regular y seguro. El ITER podrá interrumpir temporalmente el servicio de alcantarillado en los siguientes casos:

- Mantenimiento y reparación. Para realizar trabajos de mantenimiento, reparación o mejoras de la red de alcantarillado. En estos casos se notificará al adjudicatario con una antelación mínima de tres (3) días, indicando la duración prevista del corte y las unidades alojativas afectadas.
- Emergencias. En emergencias, como averías inesperadas o cualquier otro evento fuera del control de ITER que requiere una interrupción inmediata del servicio. El ITER informará al adjudicatario tan pronto como sea posible sobre la naturaleza de la emergencia y las medias tomadas para restablecer el servicio.
- Fuerza Mayor. En circunstancias de fuerza mayor que impidan la prestación del servicio, tales como desastres naturales, actos de terrorismo, guerras, o cualquier otra situación extraordinaria e inevitable. En estos casos, el ITER no será responsable por la interrupción del servicio, pero se compromete a hacer todos los esfuerzos razonables para restablecer el suministro lo antes posible.

El ITER no será responsable de daños o perjuicios derivados de las interrupciones en el alcantarillado, si estas ocurren en los casos previstos en este documento descriptivo y se ha actuado con la diligencia para informar al adjudicatario y restablecer el servicio.

8.2.1.4 Suministro/servicio de telecomunicaciones

La urbanización de las Casas Bioclimáticas ITER cuenta con una red de telecomunicaciones conectada a la red de ITER, con conexión de fibra óptica para cada una de las unidades alojativas. En cada una de ellas, se dispone de un equipo conmutador de red (switch), como punto de conexión con esta red de fibra óptica. El ancho de banda de dichos enlaces es de 100 Mbps.

Esta red, tiene entre otros usos, el de comunicación con los sistemas de monitorización de los parámetros ambientales y técnicos de las unidades alojativas.

Igualmente, desde el mismo punto donde se encuentra este switch se concentra el cableado hacia las diferentes rosetas y puntos de conexión distribuidos por las unidades alojativas.

ITER pondrá a disposición de la empresa adjudicataria esta conexión para que la misma pueda dotar a los huéspedes de acceso a internet en las unidades alojativas, así como cualquier otro servicio que pueda necesitar hacer uso de esta instalación.

Para ello, la empresa adjudicataria deberá contratar su servicio de proveedor de telecomunicaciones, con punto de enlace en D-ALiX, con las características de ancho de banda y calidad de servicio que determine oportunas. Este servicio se entregará en una conexión ethernet, que se conectará con ITER a través de la MMR de D-ALiX. Desde ese punto, ITER realizará el transporte de esa conexión ethernet hasta el switch propio instalado en cada unidad alojativa. Y será en este punto donde se entregará la conexión, en un puerto ethernet RJ45, a la empresa adjudicataria. Para este transporte de conexión, al usarse infraestructura compartida con servicios de ITER, se definirá una red virtual VLAN, que garantice la total separación del tráfico de ambas entidades. A partir de este punto, la red interna la desplegará la propia empresa de acuerdo con sus necesidades de servicio. Si el ancho de banda necesario para la empresa adjudicataria fuera mayor que el disponible, sería necesario realizar actualización en las infraestructuras. En ese caso, ITER definiría las características técnicas de la infraestructura a adquirir y supervisaría la instalación, configuración y puesta en marcha para garantizar la compatibilidad con los servicios propios.

- Infraestructura de red WiFi

El ITER dispone en las unidades alojativas de puntos de acceso WiFi con conexión a la Red Corporativa del ITER, para uso en operaciones de mantenimiento y de conexión de los dispositivos de monitorización. Para el acceso a Internet de los huéspedes de las unidades alojativas, la empresa adjudicataria podrá poner su propia infraestructura de red WiFi, con su propia gestión de acceso y de usuarios.

- Servicio de Televisión

ITER dispone de una cabecera de televisión IP, distribuida a través de su propia red de comunicaciones, que permite a los huéspedes de las unidades alojativas el acceso a un cierto número de canales de TDT y satelitales, hasta un máximo de 32 en el caso de canales de TDT y de 8 en el caso de canales satelitales. Esta infraestructura se completa con un conjunto de descodificadores (ver inventario) en cada una de las unidades, conectados al televisor. Este servicio se podrá mantener en el

estado en que se encuentre en el momento de la firma del contrato, con los canales que se puedan ofrecer y con la infraestructura existente. Queda a discreción de la empresa adjudicataria la posibilidad de contratación de un servicio propio de TV IP. En caso de que este servicio no sea compatible con los descodificadores o con las televisiones existentes, ITER no tendrá ningún tipo de obligación de migrar el equipamiento ni la configuración del mismo, quedando totalmente a discreción de la adjudicataria.

8.2.1.5 Servicio de recogida de basuras.

El proveedor del servicio de recogida de basuras será el ITER. El ITER se compromete a establecer un programa regular de recogida y gestión de los residuos generados por la explotación del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER siempre que se cumplan las especificaciones y condiciones de este punto; el incumplimiento reiterado de las mismas implicará el cese de este servicio y la imposición de penalizaciones.

El adjudicatario deberá recoger la basura generada en cada unidad alojativa de manera clasificada, siguiendo las normativas vigentes y las prácticas de sostenibilidad de residuos. La clasificación incluirá, como mínimo, las siguientes categorías de residuos: orgánicos, plásticos, papel y cartón y vidrios. El adjudicatario debe transportar la basura clasificada, respetando las instrucciones y horarios establecidos, al punto de recogida general designado por ITER, referido en la planimetría del Anexo I (del apartado Anexos técnicos-informativos).

Los residuos peligrosos, tales como productos químicos, pinturas, aceites, baterías, electrodomésticos, residuos médicos, o cualquier otro residuo que requiera un tratamiento especial debe ser gestionado por cuenta del adjudicatario a través de empresa autorizada. Cualquier vertido de esta tipología que se detecte en los residuos pertenecientes a la explotación de las Casas Bioclimáticas de ITER, podrá derivar en la suspensión del servicio por parte de ITER. Cualquier sanción, multa o penalización que se derive del inadecuado manejo, disposición o vertido de residuos peligrosos será responsabilidad exclusiva del adjudicatario. Además, el adjudicatario deberá indemnizar y mantener indemne a ITER por cualquier daño, perjuicio, costo o gasto que surja como resultado del incumplimiento de esta obligación. El adjudicatario se compromete a informar a los clientes sobre la correcta clasificación y disposición de los residuos peligrosos y a asegurarse de que estos cumplan con las normativas vigentes.

No se entiende incluidos en este servicio la gestión de residuos asociada a cualquier actuación u obra de adecuación, actualización, reforma u otras que realice el adjudicatario en las unidades alojativas del establecimiento Casas Bioclimáticas ITER. El adjudicatario gestionará por su cuenta y riesgo estos residuos.

El adjudicatario es responsable de garantizar que no se deposita basura fuera de los contenedores adecuados, no debe existir basura en los exteriores de las unidades alojativas, incluyendo terrazas, patios, jardines, plazas u otras zonas. Es obligación del adjudicatario informar a sus clientes sobre las normativas de gestión de residuos y asegurar que se cumplan adecuadamente. El adjudicatario es el responsable último del comportamiento de sus clientes y personal vinculado en el correcto uso de los contenedores y en la recogida clasificada de residuos.

El adjudicatario deberá proporcionar información y educación ambiental a sus clientes sobre la importancia de la correcta clasificación de residuos y la reducción del impacto ambiental. Promoverá activamente el uso de materiales biodegradables y la reducción del consumo de plásticos de un solo uso en la explotación del establecimiento.

El importe del servicio de recogida de basuras, en punto general de ITER, producido por la explotación de las unidades alojativas se entiende incluido en el precio del contrato, siempre que se realice un uso adecuado del mismo.

8.2.1.6.- Comunicación de incidencias de suministros o servicios.

Las incidencias que el adjudicatario observe respecto a los suministros, si no son tras los puntos límites establecidos, es decir en las redes individuales de cada unidad alojativa, se comunicarán por correo electrónico y/o telefónica.

Cuadro de puntos límite de suministro o servicio.

Tipo de suministro o servicio	Punto límite	Referencia
Suministro de agua de consumo	Contador individual de consumo de cada unidad alojativa	Plano Anexo I
Suministro de energía eléctrica	Contador individual de consumo de cada unidad alojativa	Plano Anexo I
Servicios de Telecomunicaciones	MMR en D-ALiX / Switch en viviendas	Plano Anexo I

Servicio de Recogida de Basuras	Punto General de Residuos ITER	Plano Anexo I
---------------------------------	--------------------------------	---------------

Queda definido el punto límite para cualquier servicio como el lugar físico donde la infraestructura común se conecta con la infraestructura interna de cada unidad alojativa de referencia. Este punto no necesariamente está ubicado en el interior o fachada de las unidades alojativas, sino que puede estar en la urbanización donde se insertan o en otro punto del ámbito de la propiedad. Es el punto donde la responsabilidad de ITER como proveedor de servicios termina y la responsabilidad del adjudicatario como explotador del establecimiento comienza en términos de mantenimiento, conservación, reparación, gestión y cumplimiento normativo.

La resolución de incidencias vinculadas a los suministros por parte de ITER queda reflejada en el siguiente cuadro según dos grados: leve y grave. Estos grados marcarán el plazo de respuesta para la atención de la incidencia.

Tipo de servicio	Tipo de incidencia	Grado	Tiempo de respuesta (Contabilizado desde la hora de recepción de la incidencia en el servicio NOC)	Tiempo de resolución (Contabilizado desde la localización de la avería)
Suministro de Agua de Consumo	Fallo de suministro en unidad alojativa no ocupada.	Leve	4	En función de la avería, no superior a 24 horas.
	Fallo de suministro en unidad alojativa ocupada	Grave	4	En función de la avería, no superior a 12 horas.
Suministro de energía eléctrica.	Fallo de suministro en unidad alojativa no ocupada.	Leve	6	En función de la avería, no superior a 24 horas.
	Fallo de suministro en unidad alojativa ocupada	Grave	4	En función de la avería, no superior a 12 horas.
Servicio de Saneamiento	Incidencia en la red de saneamiento general que afecte al saneamiento interior de forma general de unidad alojativa NO ocupada	Leve	24	En función de la avería, no superior a 72 horas.
	Incidencia en la red de saneamiento general que afecte al saneamiento interior de forma general de unidad alojativa ocupada	Grave	8	En función de la avería, no superior a 48 horas.
Servicios de Telecomunicaciones	Servicios de Telecomunicaciones	Todos	Siguiente día laborable a partir de 8:00 AM	En función de la avería, no superior a 48 horas

9. VISITA OBLIGATORIA A LAS INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO

Todas las empresas interesadas deberán visitar las instalaciones objeto del presente contrato de arrendamiento antes de formular sus ofertas, con el fin de comprobar el estado de las mismas, así como valorar las exigencias que implica la ejecución del contrato de acuerdo con las determinaciones contenidas en este documento descriptivo técnico y administrativo.

Para ello, el ITER publicará en su Perfil del Contratante un anuncio con dos fechas para la celebración de las visitas, dentro del periodo de presentación de ofertas del presente procedimiento. Los interesados, podrán escoger cualquiera de las dos fechas para la realización de la visita, siempre previa solicitud en los términos y forma que se indicarán en el anuncio.

A los asistentes se les expedirá un certificado que servirá como justificante del cumplimiento de esta obligación y que deberán acompañar a la documentación del Sobre nº 1 de la licitación.

La presente obligación de visita no resultará de aplicación para aquellos licitadores que la hayan realizado con anterioridad respecto del expediente con referencia número ITER-ABINP-2024-01. Para este caso será suficiente que el licitador aporte el certificado expedido en aquel entonces. En todo caso, aquellos que hayan participado en el procedimiento anterior tendrán derecho a realizar la visita.

II.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La presente contratación se realizará por procedimiento abierto y la adjudicación se realizará mediante la modalidad de concurso, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de carácter básico según determina su Disposición Final 2ª.

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente documento descriptivo:

La valoración máxima de las propuestas será de **CIEN (100) puntos**:

- **Mejor canon de actividad ofertado.** Se valorará de forma directamente proporcional, correspondiendo la mayor puntuación al porcentaje más elevado. Esto tendrá un máximo de **60 puntos**. Considerando que se establece un 15% como porcentaje mínimo, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = ((\text{Canon de actividad ofertado} - 15) / (\text{Canon máximo de actividad ofertado} - 15)) \times 60$$

A los resultados negativos se asignarán una puntuación de 0 puntos. Sólo se admitirán porcentajes con dos decimales.

- **Plan de Gestión, Explotación y Operación del Establecimiento "Casas Bioclimáticas ITER"** Se valorará el ajuste de la documentación solicitada a las especificaciones y condiciones establecidas por ITER, así como la propuesta más coherente y adecuada en términos de explotación de la actividad y rendimiento económico. Esto tendrá un máximo de **30 PUNTOS**, debiendo obtenerse **como mínimo 18 PUNTOS**, no pudiendo continuar en el procedimiento el licitador que no alcance dicha puntuación. El **número máximo de páginas será de 40**, sin contar portada e índice del documento, quedando excluido del procedimiento el licitador que supere el máximo de páginas establecido.

Este plan se concibe como un documento integral que establece las directrices y procedimientos para la gestión, explotación y operación del establecimiento turístico "Casas Bioclimáticas ITER". Se tienen en cuenta las peculiaridades del establecimiento, que incluyen su carácter científico, su componente de I+D+I, así como su ubicación y estado de conservación. Es fundamental que el plan detalle aspectos clave relacionados con la estrategia de negocio, la operación diaria, el mantenimiento de las instalaciones y la atención al cliente en un entorno singular. El plan debe proporcionar una visión global de cómo se llevará a cabo la implementación y operación del establecimiento, incluyendo la planificación de actividades, la asignación de recursos, la gestión del personal y la garantía de la calidad del servicio ofrecido.

El plan debe contener los siguientes aspectos:

1. **Memoria general la actividad a desarrollar (Hasta 8 puntos).** Se detallará la estrategia general de negocio para la explotación de las Casas Bioclimáticas ITER, incluyendo aspectos relevantes como el mercado objetivo, los servicios ofrecidos y la propuesta de valor para los clientes. Además, se proporcionará información sobre las instalaciones disponibles y las actividades complementarias que se puedan ofrecer para mejorar la experiencia del cliente.

2. **Memoria económica y financiera de la actividad (Hasta 7 puntos).** Este estudio incluirá:
 - Relación de ingresos estimados, con descomposición de sus factores constitutivos.
 - Relación de gastos, incluyendo la inversión inicial de adecuación, mobiliario, equipamiento..., así como los de conservación, personal y otros necesarios para la explotación.
 - Evaluación de la rentabilidad
 - Cálculo del EBITDA y del EBIT

3. **Memoria de General de Actuación (Hasta 5 puntos).** Se detallarán las actuaciones que pretende llevar a cabo en cada unidad alojativa, más allá de simplemente reparar daños o desperfectos existentes. Esto incluirá un cronograma previsto de todas las actuaciones planificadas, desde la mejora de las instalaciones hasta la implementación de nuevas tecnologías o servicios que mejoren la experiencia del cliente.

4. **Memoria descriptiva de implementación y gestión de la actividad a desarrollar (Hasta 10 puntos).** Esta sección contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:
 - Procedimiento de implementación y operación (Hasta 2 puntos). Se detallarán los pasos a seguir para la puesta en marcha del establecimiento turístico, desde la preparación inicial hasta la apertura al público y el funcionamiento operativo. Se incluirá información sobre los trámites administrativos necesarios, la contratación de personal y la gestión de proveedores.
 - Cronogramada de puesta en servicio (Hasta 1 punto). Se establecerá un calendario detallado que indique las fechas estimadas para cada fase del proceso de implementación y puesta en servicio del establecimiento.
 - Personal adscrito al servicio de explotación (Hasta 1 punto). Se describirá el personal necesario para la operación del establecimiento, incluyendo sus funciones y responsabilidades. Esto puede incluir personal de recepción, limpieza, mantenimiento y atención al cliente, entre otros.
 - Plan de Mantenimiento (Hasta 2 puntos). Se establecerá un plan detallado para el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y equipos del establecimiento, con el fin de garantizar su buen funcionamiento y prolongar su vida útil.
 - Política de Calidad y Servicio (Hasta 2 puntos). Se definirán los estándares de calidad y servicio que se espera alcanzar y mantener en el establecimiento, así como los procedimientos para la evaluación y mejora continua de los mismos.
 - Plan de Comunicación e Imagen (Hasta 2 puntos). Se definirán las estrategias básicas para fortalecer la "Casas Bioclimáticas ITER", mejorar la visibilidad en el mercado y potenciar el carácter de Living Lab Científico en del cliente. Se centrará en destacar su compromiso con la sostenibilidad y el desarrollo sostenible, alineándose con la imagen de ITER, a través de campañas de marketing que resalten prácticas ecológicas, el uso de energías renovables, la minimización del impacto ambiental, y la promoción de iniciativas comunitarias y colaboraciones locales.

Este plan se desarrollará conforme a las especificaciones y condiciones generales y particulares establecidas en el documento del procedimiento, la información aportada por ITER y la visita realizada a las Casas Bioclimáticas ITER con el objetivo de garantizar un planteamiento eficiente y coordinado del establecimiento turístico "Casas Bioclimáticas ITER".

La no presentación del Plan de Gestión, Explotación y Operación del Establecimiento "Casas Bioclimáticas ITER" por parte del licitador resultará en su exclusión automática del procedimiento.

La metodología para la valoración de este Plan de Gestión, Explotación y Operación del Establecimiento "Casas Bioclimáticas ITER" será la siguiente:

DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN	VALORACIÓN
Cuando se presente un planteamiento integral y detallado del aspecto en cuestión, y se propongan medidas de actuación que sean adecuadas, precisas, realistas, viables, coherentes, justificadas, bien definidas, innovadoras, y que además se ajusten a la singularidad del establecimiento, cumplan con las especificaciones del procedimiento, y refuercen el carácter científico del proyecto.	Excelente	85 - 100%

Cuando el estudio o propuesta en relación con el elemento a valorar sea detallado, con propuesta de actuaciones precisas, adecuadas a la singularidad del establecimiento y alineadas con las especificaciones del procedimiento, pero sin actuaciones innovadoras ni énfasis significativo en el carácter científico.	Muy bueno	70 - 84%
Cuando el estudio o propuesta en relación con el elemento a valorar sea detallado, pero sin propuesta de actuaciones precisas, sin adecuación específica a la singularidad del establecimiento, o con una alineación no completa con las especificaciones del procedimiento y sin potenciar el carácter científico.	Bueno	50 - 69%
Cuando se limite a un somero estudio de la gestión del servicio, sin realizar aportaciones concretas, con escasa adecuación a la singularidad del establecimiento y sin consideración del carácter científico, aunque cumpla parcialmente las especificaciones del procedimiento.	Regular	25 - 49%
Cuando la propuesta sea incompleta o no tenga información o documentación suficiente relacionada con el elemento a valorar, contenga datos contradictorios, no se adapte a las necesidades del servicio, los medios a emplear no se ajusten a las características de cada servicio, presente poca coherencia, no permita conocer claramente la solución, sea inexistente o no cumpla con las especificaciones del procedimiento.	Malo	0 - 24%

- **Ofertas de mejora sobre el canon de ocupación:** Se podrá presentar oferta de mejora del canon de ocupación en euros respecto al mínimo establecido en el apartado 5 del presente documento descriptivo (**30.000,00 euros trimestrales**), y tendrá un máximo de **10 PUNTOS**. La máxima puntuación se le otorgará al licitador que oferte un mayor canon de ocupación en euros, distribuyéndose de forma proporcional al resto de ofertas presentadas. Solo se admitirán ofertas de mejoras que superen o igualen cinco mil euros (5.000,00 euros), por lo que, por ejemplo, una mejora del canon de ocupación a 33.570,00 euros trimestrales obtendría una puntuación de 0 puntos.

Solo se admitirán ofertas con dos decimales como máximo, en caso de exceder este límite se redondeará a dos decimales.

11.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

11.1 La presentación de proposiciones y de la documentación complementaria por las empresas licitadoras se realizará, exclusiva y obligatoriamente, utilizando medios electrónicos, a través del Perfil del Contratante del ITER alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, donde habrá de incorporarse toda la documentación exigida en la cláusula 12 del presente documento descriptivo, en los sobres correspondientes. El enlace es el siguiente: <https://contrataciondelestado.es/>

El envío de las ofertas a través del Perfil del Contratante del ITER, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, podrá hacerse en dos fases, transmitiendo primero la huella electrónica de la oferta, con cuya recepción se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, y después la oferta propiamente dicha en un plazo máximo de 24 horas. De no efectuarse esta segunda remisión en el plazo indicado, se considerará que la oferta ha sido retirada.

Las incidencias que pudieran surgir a las empresas licitadoras en la preparación o envío de la documentación a presentar, habrán de remitirse con la debida antelación, al servicio de soporte de la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el buzón licitacionE@minhafp.es

Podrán presentarse proposiciones en el **plazo de 90 DÍAS NATURALES**, a partir de la publicación del anuncio correspondiente en el perfil del contratante. El plazo de presentación de proposiciones deberá ser ampliado por el órgano de contratación en los supuestos y condiciones previstas en el artículo 136 de la LCSP. A efectos del cómputo del plazo, la

presentación de proposiciones se regirá por la fecha y hora oficial de la Plataforma de Contratación del Sector Público. La presentación de la oferta presupone que el interesado acepta de modo incondicional las cláusulas del presente documento descriptivo.

Con la única finalidad de garantizar la igualdad de trato sobre la disponibilidad y el acceso a la información, los intercambios de información con los licitadores se realizarán, tal y como se ha establecido en los párrafos anteriores y siempre que sea posible, a través de la PLACSP, o en su caso, a través de medios electrónicos y/o alternativos que garanticen una comunicación segura y confidencial entre las empresas participantes y el ITER. Por tanto, si el procedimiento lo requiriese, se podrá establecer un mecanismo de comunicación seguro y certificado alternativo que pueda proporcionar un intercambio de información entre ITER y las empresas participantes en el presente procedimiento.

11.2 El documento descriptivo técnico y administrativo, así como la demás documentación complementaria estará disponible para los interesados en la Plataforma de Contratación del Sector Público, desde la fecha de publicación del anuncio de licitación, por lo que no se atenderán las solicitudes de envío del documento descriptivo u otra documentación complementaria al encontrarse la misma disponible en el citado medio electrónico.

11.3 No obstante, lo anterior, a efectos de clarificación de dudas sobre la información publicada en el citado medio, la dirección y correo electrónico del ITER, son los siguientes:

Dirección: *Polígono Industrial de Granadilla, s/n, Granadilla de Abona, 38600, Tenerife, España.*

Dirección de correo electrónico: *licita.iter@iter.es*

Las dudas sobre aspectos técnicos referidos a la preparación de las ofertas deberán trasladarse a través de la herramienta facilitada al efecto en la Plataforma de Contratación del Sector Público, siendo respondidas por el mismo canal.

11.4 En caso de existir solicitud de aclaraciones al documento descriptivo o resto de documentación, las respuestas del ITER tendrán carácter vinculante y se harán públicas en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

11.5 Si iniciado el plazo de presentación de proposiciones, se detectase por el ITER error material, de hecho o aritmético en el documento descriptivo aprobado por el Órgano de Contratación en el correspondiente expediente de contratación, deberá procederse a la aprobación de la rectificación del error por el Órgano de Contratación y acordarse, en su caso, la ampliación del plazo de presentación de proposiciones atendiendo a las circunstancias que concurran en cada caso.

Con posterioridad a la adjudicación sólo cabrá la modificación del documento descriptivo por error material, de hecho, o aritmético.

Los interesados habrán de presentar sus proposiciones referidas a la totalidad del objeto del contrato. Cada interesado podrá presentar sólo una proposición en relación con el objeto del contrato, sin que se puedan presentar variantes o alternativas.

El empresario que haya presentado oferta en unión temporal con otros empresarios no podrá, a su vez, presentar oferta individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la no admisión de todas las ofertas por él suscritas.

11.6 Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a este documento descriptivo y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la **ACEPTACIÓN INCONDICIONADA POR EL EMPRESARIO DEL CONTENIDO DE LA TOTALIDAD DE SUS CLÁUSULAS O CONDICIONES, SIN SALVEDAD O RESERVA ALGUNA.**

11.7 Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá estar escrita en castellano y presentada electrónicamente de conformidad con las determinaciones técnicas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

11.8 Las comunicaciones y notificaciones a las empresas licitadoras se realizarán a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, salvo por imposibilidad técnica sobrevenida de la misma, en cuyo caso se realizarán a través del correo electrónico facilitado por las empresas licitadoras, siempre que dicha circunstancia no sea susceptible de quebrantar los principios de igualdad de trato, no discriminación, transparencia, proporcionalidad e integridad que rigen la contratación pública.

12.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

12.1 Las proposiciones constarán de los archivos electrónicos a los que se refieren las cláusulas siguientes, identificados con indicación de la licitación a la que se concurre y el nombre y apellidos o razón social de la empresa licitadora, domicilio, números de teléfono, así como la firma electrónica de la empresa licitadora o persona que le represente.

12.2 Las proposiciones se presentarán en los sobres previstos en el presente documento descriptivo, siendo el formato previsto para la recepción de documentación relativa a las ofertas, Portable Document Format (ISO 32000-1) o formato Open Document Format (ISO 26300:2006), haciendo uso de la herramienta de preparación y de presentación de ofertas que la Plataforma de Contratación del Sector Público pone a disposición de la empresa licitadora para el envío de la documentación relativa a ofertas.

12.1 En lo que se refiere a la presentación electrónica a través de la herramienta por la empresa licitadora, es requisito inexcusable ser un usuario registrado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, y para la activación de la misma se ha de seleccionar la licitación en el apartado denominado: "añadir esta licitación a mis licitaciones". Si el procedimiento lo requiriese, los intercambios de información con los licitadores se realizarán, tal y como se ha establecido en los párrafos anteriores y siempre que sea posible, a través de la PLACSP, o en su caso, a través de medios electrónicos y/o alternativos que garanticen una comunicación segura y confidencial entre las empresas participantes y el ITER.

En cuanto a los requisitos técnicos para su uso se requiere conexión a Internet, navegador con una versión de Java actualizada, no superar el tamaño máximo de los archivos a subir y certificado electrónico reconocido por la plataforma @firma, para la firma de las proposiciones y de los sobres que las contengan, conforme se establece en las guías de ayuda disponibles en la Plataforma de Contratación del Sector Público, que regulan la preparación y presentación de ofertas.

ITER podrá comprobar, tanto antes como después de la adjudicación y en el curso de la ejecución del contrato, la veracidad del contenido de los documentos incluidos en los sobres que presente cada licitadora, entendiéndose que la falsedad o inexactitud de los datos y circunstancias presentados por la empresa puede ser causa de exclusión de la licitación o, en su caso, de resolución del contrato, con los efectos previstos legalmente.

En particular, respecto de la declaración responsable y demás documentos que debe incluir en el SOBRE Nº 1, el Órgano de Contratación o el Órgano de Valoración podrá pedir a las candidatas o licitadoras que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, en alguno de los supuestos siguientes, siempre antes de la adjudicación del contrato:

1. Cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración.
2. Cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento.

Si la documentación presentada no cumple las formalidades descritas en este documento descriptivo, será causa suficiente para excluir al licitador del procedimiento de contratación, salvo consideración por el Órgano de Valoración de defecto susceptible de subsanación, en cuyo caso se concederán tres (3) días hábiles para que subsane las deficiencias advertidas.

12.3.- SOBRE Nº 1: "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA GENERAL PARA LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"

En el interior de este sobre se incluirán únicamente los siguientes documentos, firmados electrónicamente:

1. Declaración responsable debidamente cumplimentada (Anexo VII):

A: designando qué documentos administrativos y/o técnicos presentados son, a su juicio, constitutivos de ser considerados como confidenciales. De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

B: con la correspondiente identificación por las empresas no españolas, someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la licitadora.

C: con la correspondiente identificación relativa al compromiso de adscripción de medios

personales y materiales suficientes exigidos en el documento descriptivo.

D: con la correspondiente identificación del número de trabajadores con discapacidad en plantilla, en su caso.

E: con la correspondiente identificación de la agrupación de empresas que tienen la intención de constituirse formalmente en una Unión Temporal de Empresas (UTE), con el compromiso escrito de constituirse como tal en el caso de resultar seleccionada como adjudicataria, de conformidad con lo indicado en el artículo 69 de la LCSP. Cada empresa deberá presentar su Declaración Responsable. También deberá presentarse una Declaración Responsable por las empresas cuya solvencia se integrase.

F: con la correspondiente relación de empresas vinculadas con el oferente.

2. Certificado de visita a las instalaciones, emitido por el ITER.

El interesado deberá aportar la totalidad de los documentos referidos en este apartado para el sobre número 1. La inclusión en el sobre N° 1 de cualquier documento que deba ser aportado en un momento posterior y que contenga información relativa a los criterios sometidos a juicios de valor, a la oferta económica, a los criterios cuantificables automáticamente, a la memoria descriptiva, o a la solvencia económica, financiera, técnica o profesional, y cuyo conocimiento en este momento del procedimiento afecte a los principios de imparcialidad, objetividad e igualdad de trato, conllevará la exclusión automática de aquella empresa licitadora que infrinja lo aquí preceptuado.

12.4.- SOBRE N°2: CRITERIOS SUBJETIVOS, NO VALORABLES MEDIANTE FÓRMULAS O PORCENTAJES, PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En el interior de este sobre se incluirán **únicamente** los siguientes documentos, firmados electrónicamente:

- **Plan de Gestión, Explotación y Operación del Establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER”**
Se valorará el ajuste de la documentación solicitada a las especificaciones y condiciones establecidas por ITER así como la propuesta más coherente y adecuada en términos de explotación de la actividad y rendimiento económico. Esto tendrá un máximo de 30 puntos, debiendo obtenerse como mínimo 18 puntos, no pudiendo continuar en el procedimiento el licitador que no alcance dicha puntuación. El número máximo de páginas será de 40, sin contar portada e índice del documento.

No se podrán incluir catálogos con marcas o referencias de productos concretos que puedan afectar a la imparcialidad, objetividad e igualdad de trato y que deban ser incluidos en el sobre N° 3.

La inclusión en el sobre N° 2 de cualquier documento que deba ser aportado en un momento posterior y que contenga información relativa a la oferta económica, al resto de criterios cuantificables automáticamente o a la solvencia económica, financiera, técnica o profesional, y cuyo conocimiento en este momento del procedimiento afecte a los principios de imparcialidad, objetividad e igualdad de trato, conllevará la exclusión automática de aquella empresa licitadora que infrinja lo aquí preceptuado.

Si alguna empresa licitadora no aporta la documentación relativa a alguno de los criterios a que se refiere este apartado, o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, la proposición de dicha licitadora no será valorada respecto del criterio de que se trate.

Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por la empresa licitadora, o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por la empresa licitadora, en la que declare, bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados. El Órgano de Valoración se reserva la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del contrato, o bien durante su vigencia, pudiendo realizar tal comprobación por sí misma, o mediante petición a la empresa licitadora o adjudicataria de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos

provocará la desestimación de la oferta o, en su caso, la resolución del contrato, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.

12.5- SOBRE N° 3: “CRITERIOS VALORABLES MEDIANTE FÓRMULAS O PORCENTAJES, PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”.

En el interior de este sobre se incluirán **únicamente** los siguientes documentos, firmados electrónicamente:

1. **Oferta económica** redactada según el modelo que se adjunta al presente documento descriptivo como **Anexo VIII**, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que el Órgano de valoración y el Órgano de Contratación estimen fundamental para considerar las ofertas, y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada. Conforme a las determinaciones contenidas en la cláusula 5 del presente documento descriptivo, se establece un 15% como porcentaje mínimo, y se valorará de forma directamente proporcional, correspondiendo la mayor puntuación al porcentaje más elevado.
2. **Criterios cuantificables automáticamente.** Redactado según el modelo que se adjunta al presente documento descriptivo como **Anexo IX** sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que el Órgano de valoración y el Órgano de Contratación estimen fundamental para considerar las ofertas y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada.

En ningún caso deberán incluirse en este sobre documentos relativos a la solvencia económica, financiera, técnica o profesional, propios de la fase de adjudicación. Dicha inclusión conllevará la exclusión automática de la empresa licitadora si su conocimiento en este momento del procedimiento afecta a los principios de imparcialidad, objetividad e igualdad de trato.

Para ser admitidos, los documentos que se presenten **deben estar debidamente firmados por la empresa licitadora o bien toda la documentación que presente deberá ir acompañada de una relación comprensiva de cada uno de los documentos que la integran firmada por aquella, en la que declare bajo su responsabilidad ser ciertos los datos aportados en los documentos que acompañan a la citada relación.**

Si alguna empresa licitadora no aporta la oferta económica que debe incluirse en el sobre nº 3, su falta determinará el rechazo automático de la oferta en su totalidad y la consecuente exclusión del procedimiento.

13.- COMPOSICIÓN DEL ÓRGANO DE VALORACIÓN

Conforme a lo previsto en el **Anexo VI**, el Órgano de Valoración estará compuesto por un Presidente, un Secretario y, al menos, dos vocales. El Secretario ostentará voz, pero no voto en el presente procedimiento. Además, estará compuesto por personas especialmente cualificadas en la materia sobre la que versa el presente procedimiento, designadas por el órgano de contratación, y participarán en las deliberaciones con voz y voto.

El Órgano de Valoración, ejercerá las funciones que le atribuye expresamente el presente documento descriptivo. En particular este órgano velará porque en el desarrollo del procedimiento se garanticen los principios de trato igual a todos los licitadores y en evitación de cualquier actuación discriminatoria o de falseamiento de la competencia.

Para el ejercicio de sus funciones, el Órgano podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, siendo en todo caso necesario la emisión de informe por el Servicio Técnico o, en su caso, Unidad Técnica del Área gestora del contrato, así como la emisión de informes técnicos externos o expertos independientes con conocimientos acreditados en las materias relacionadas con el objeto del contrato, que complementarán al Órgano pero sin contar estos con voz y voto en el presente procedimiento.

14.- CUSTODIA DE LAS PROPOSICIONES

Corresponde al Secretario del Órgano de Valoración garantizar el secreto de las proposiciones hasta el momento de su apertura, custodiando el código de descifrado de los archivos electrónicos.

15.- DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Terminado el plazo de presentación de proposiciones, se procederá a la expedición de la correspondiente "Diligencia de presentación de proposiciones" presentadas, en la que se relacionarán todas las proposiciones recibidas dentro del plazo de presentación de proposiciones o en su caso, se indicará la ausencia de empresas licitadoras a la convocatoria.

16.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL

16.1.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, salvo excepción debidamente justificada, el Órgano de Valoración procederá a la calificación de la documentación general contenida en los **SOBRES Nº 1** presentados por las empresas licitadoras.

16.2.- En la calificación de la documentación contenida en dichos sobres por el Órgano de Valoración se observarán las determinaciones siguientes:

- 1. TRÁMITE DE SUBSANACIÓN:** Cuando se aprecien defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada se notificará a la empresa licitadora, concediéndole un plazo no superior a **TRES (3) DÍAS HÁBILES** para que los corrija. No obstante, si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables se acordará por el Órgano de Valoración la inadmisión de la empresa licitadora de la licitación.
- 2. TRÁMITE DE ACLARACIONES:** Al margen del trámite de subsanación a que se refiere la cláusula anterior, el Órgano de Valoración podrá recabar las aclaraciones que estime oportunas sobre los documentos contenidos en el SOBRE Nº1, así como requerirlos para que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato. El requerimiento deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de **CINCO (5) DÍAS NATURALES**. Si el requerimiento de aclaraciones no fuere atendido se acordará por el Órgano de Valoración la inadmisión de licitador de la licitación.

En particular, aquél podrá solicitar el compromiso de adscripción de medios externos a la empresa al que se refiere el artículo 75 de la LCSP.

En todo caso, si se aprecian por el Órgano de Valoración indicios de conductas colusorias en el procedimiento de contratación previstas en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, se podrá solicitar por aquél la documentación referida en el presente documento descriptivo.

16.3.- Finalmente, el Órgano de Valoración se reunirá, una vez calificada la documentación general contenida en los **SOBRES Nº 1**, para adoptar acuerdo en el sentido siguiente:

- 1. Admisión** de las empresas licitadoras que cumplen con los requisitos establecidos en el documento descriptivo.
- 2. Inadmisión** de las empresas licitadoras que no acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el documento descriptivo y/o concurran causas de exclusión.

16.4.- Los archivos electrónicos correspondientes a las proposiciones de las empresas licitadoras que hayan resultado no incluidos del procedimiento de licitación no podrán ser abiertos.

16.5.- Se excluirá del procedimiento de licitación a aquellas empresas licitadoras que incorporen en el **SOBRE Nº 1** documentación que deba ser objeto de evaluación posterior en el **SOBRE Nº 2** o en el **SOBRE Nº 3**.

17.- APERTURA DE PROPOSICIONES

17.1 El Órgano de Valoración, una vez calificada la documentación del archivo electrónico nº1, procederá a la apertura del archivo electrónico nº 2 de las empresas licitadoras admitidas, que contiene la documentación relativa a los criterios de adjudicación sujetos a juicios de valor, según lo indicado en el anuncio de licitación.

En el acto de apertura del archivo electrónico nº 2, el Presidente dará cuenta del número de proposiciones recibidas y del nombre de las empresas licitadoras, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en el archivo electrónico nº 1, con expresión de las empresas licitadoras admitidas y de las inadmitidas, y de las causas de su inadmisión, invitando a que se formulen las observaciones que se estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda el Órgano de Valoración hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.

A continuación, el Secretario del Órgano de Valoración procederá a la apertura del archivo electrónico nº 2 de las empresas licitadoras admitidas, dando lectura a la relación de las ofertas presentadas respecto de cada uno de los criterios de adjudicación a que se refiere el citado archivo.

En todo caso, se excluirán del procedimiento de licitación a aquellas empresas licitadoras que incorporen en el archivo electrónico nº 2 documentación que deba constar en el archivo electrónico nº 3 y que menoscaben los principios de objetividad de la valoración y de tratamiento igualitario del resto de empresas licitadoras.

Para el ejercicio de sus funciones, el Órgano podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, siendo en todo caso necesario la emisión de informe por el Servicio Técnico o, en su caso, Unidad Técnica del Área gestora del contrato, así como la emisión de informes técnicos externos o expertos independientes con conocimientos acreditados en las materias relacionadas con el objeto del contrato, que complementarán al Órgano pero sin contar estos con capacidad de valoración alguna. A continuación, se dará por concluido el acto celebrado, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión del Órgano.

Si técnicamente se determina que alguna proposición incumple los requisitos y condiciones técnicas necesarias para la ejecución del contrato, el Órgano de Valoración propondrá al Órgano de Contratación la exclusión de la misma del procedimiento de licitación.

17.2.- El Órgano de Valoración, una vez calificada la documentación del sobre nº 2, realizará el acto de apertura de los sobres nº 3 de las empresas licitadoras admitidas que contienen la oferta económica y demás criterios cuantificables automáticamente con arreglo a los criterios expresados en el Anexo II.c y sobre los que se realizará evaluación objetiva, así como otra documentación alternativa solicitada, al objeto de evaluar su contenido.

Dicho acto se iniciará con un pronunciamiento expreso sobre la calificación de las proposiciones efectuadas por el Órgano de Valoración, identificando las valoraciones obtenidas en el sobre nº 2.

De todo lo actuado conforme a los apartados anteriores, se dejará constancia en el Acta correspondiente en la que se reflejará el resultado del procedimiento y sus incidencias, con arreglo al siguiente procedimiento:

1. El Presidente dará cuenta del resultado de la evaluación relativa a las proposiciones contenidas en el archivo electrónico nº 2, invitando a que se formulen las observaciones que se estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta.
2. A continuación, el Secretario procederá a la apertura del archivo electrónico nº 3 de las empresas licitadoras, dando lectura a documentación relativa a los criterios de adjudicación objetivos, evaluables mediante fórmulas o automáticamente.
3. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte de la empresa licitadora de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada o rechazada por el Órgano de Valoración, que elevará propuesta a tal efecto al Órgano de Contratación para la adopción del acuerdo de rechazo de la oferta.
4. En caso de contradicción entre el importe de la oferta consignado en números y el consignado en letras, prevalecerá el consignado en letras.
5. A continuación, se dará por concluido el acto de apertura de proposiciones, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión.
6. El procedimiento para la justificación de la baja desproporcionada se tramitará en cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública.

18.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

18.1.- El Órgano de Valoración elevará al Órgano de Contratación la propuesta de adjudicación razonada que considere adecuada,

acompañada de la evaluación del resto de las proposiciones clasificadas en orden decreciente de valoración, de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones, así como de los informes emitidos, en su caso. Dicha propuesta no crea derecho alguno para la propuesta adjudicataria.

Una vez aceptada la propuesta por el Órgano de Contratación, se requerirá a la empresa licitadora que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del plazo de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, a contar desde el día siguiente a aquel en que hubiera recibido requerimiento, presente la documentación que se indica en la presente cláusula, para su comprobación y verificación:

1.- Acreditación de capacidad de obrar y de la personalidad. La empresa licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar la documentación siguiente:

- Las empresas españolas aportarán el Documento Nacional de Identidad, cuando se trate de personas físicas. Si se trata de personas jurídicas deberán presentar escritura de constitución, y de modificación en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, deberán presentar el documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial que fuera preceptivo.
- Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de estar inscrito.
- Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial y la pertenencia a una determinada organización para poder prestar el objeto del contrato, deberán acreditar que cumplen este requisito
- Cuando la legislación del estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial y la pertenencia a una determinada organización para poder prestar el objeto del contrato, deberán acreditar que cumplen este requisito.
- Los restantes empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente, de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa o de la Oficina Económica y Comercial de España en el exterior.

Además, dichas empresas licitadoras deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

- Si varias empresas acuden a la licitación constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad en la forma señalada en el presente documento descriptivo.
- Cuando la empresa licitadora actúe mediante representante, se aportará documento fehaciente acreditativo de la existencia de la representación y del ámbito de sus facultades para licitar y contratar, bastantado por los Servicios Jurídicos de las Administraciones Públicas competentes u Organismos Públicos autorizados para ello.
Excepcionalmente, el representante de los Servicios Jurídicos del ITER podrá bastantear poderes de la licitadora propuesta como adjudicataria, en el supuesto de ausencia en la documentación de ésta.
- Cuando se hubiere exigido habilitación empresarial o profesional para la ejecución del contrato mixto, deberá presentarse documentación acreditativa de la misma.

2.- Acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional. La empresa licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar la documentación siguiente:

- Las empresas deberán acreditar su solvencia económica, financiera, técnica o profesional.
- Los empresarios no españoles habrán de acreditar su solvencia técnica, económica y financiera a través de los medios de justificación para las empresas españolas.
- Las uniones temporales de empresas podrán acumular las solvencias individuales de los miembros de la UTE, a efectos de poder acreditar la solvencia global exigida en el presente documento descriptivo.

3.- Acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. La empresa licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar la documentación siguiente:

- Documentación acreditativa de estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Actividades Económicas, según el caso que corresponda, de entre los siguientes:
 - Personas NO exentas del pago del impuesto: aportarán el último recibo del mismo, con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula, y se aportará el alta, referida al ejercicio corriente, cuando siendo ésta reciente no haya surgido aún la obligación del pago.
 - Personas exentas del pago y de la obligación de presentar el alta en la matrícula del impuesto: presentarán una declaración responsable en la que se indique tal circunstancia y en qué se fundamentan ambas exenciones.
 - Personas exentas del pago del impuesto: presentarán el documento de alta junto con una declaración responsable que indique que no se han dado de baja en la matrícula del impuesto y el supuesto de exención de pago en que se encuentran, o bien haciendo referencia a la resolución de exención de pago emitida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en los casos en que ésta sea necesaria conforme a la legislación aplicable, de la cual se adjuntará copia.
- Certificación administrativa positiva, en vigor, expedida por el órgano competente de la Administración del Estado, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con este último.
- Certificación administrativa positiva, en vigor, expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con la misma.
- La empresa licitadora que no esté obligada a presentar todas o alguna de las declaraciones o documentos correspondientes a las obligaciones tributarias que se relacionan anteriormente, habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.
- La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social se realizará mediante certificación positiva, en vigor, expedida por la autoridad administrativa competente. En el supuesto que haya de tenerse en cuenta alguna exención, se habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.
- Los extranjeros, sean personas físicas o jurídicas, pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea que no tengan domicilio fiscal en España, deberán presentar certificación expedida por autoridad competente en el país de procedencia, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones tributarias. Así mismo, habrán de presentar certificación, también expedida por autoridad competente, en la que se acredite que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones sociales que se exijan en el país de su nacionalidad. Toda la documentación relacionada en este apartado habrá de referirse a los doce últimos meses.

4.- Acreditación, en su caso, del compromiso de otras entidades distintas a la empresa licitadora, en los supuestos de integración de medios externos de solvencia económica y financiera y técnica o profesional. La empresa licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar la documentación siguiente:

- Compromiso por escrito fechado y firmado por la empresa licitadora y por las citadas entidades con respecto a la disposición de los recursos necesarios para la ejecución del contrato en los que la empresa licitadora hubiera basado su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

5.- Acreditación del % de trabajadores con discapacidad, en su caso. La empresa licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar la documentación siguiente:

- Certificado o declaración en la que conste el número global de trabajadores de plantilla y el número particular de trabajadores con discapacidad, al objeto del cumplimiento de la obligación establecida en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, relativa a contar en la plantilla con un 2% de trabajadores con discapacidad. En el caso de haberse optado por el cumplimiento de las medidas alternativas legalmente previstas, una copia de la declaración de excepcionalidad y una declaración con las concretas medidas alternativas a tal efecto aplicadas.

18.2 Una vez presentada la documentación requerida a la licitadora propuesta como adjudicataria conforme a lo establecido en las cláusulas anteriores, si se observasen defectos u omisiones subsanables en la mencionada documentación presentada por la empresa licitadora propuesta como adjudicataria, tal circunstancia se le notificará a aquella, concediéndole un plazo máximo de **TRES (3) DÍAS NATURALES** para su subsanación.

18.3.- De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la empresa licitadora ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el porcentaje de sanción que el ITER considere, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71.2 a) de la LCSP, relativo a las circunstancias que impedirán contratar con las entidades del Sector Público. Acto seguido, se procederá a recabar la misma documentación a la empresa licitadora siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Podrá solicitarse a la empresa licitadora propuesta como adjudicataria las aclaraciones que estime oportunas sobre la documentación presentada o, en su caso, requerir a la empresa licitadora para que presente otros documentos complementarios a aquéllos, en el plazo de **CINCO (5) DIAS NATURALES** siguientes al de la notificación del nuevo requerimiento.

18.4.- Cuando la documentación presentada por la licitadora fuera conforme al requerimiento realizado por el Órgano de Contratación, éste adjudicará el contrato dentro de los **CINCO (5) DIAS HÁBILES** siguientes a la presentación de la documentación.

18.5.- No podrá declararse desierta la licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el documento descriptivo. No obstante, en los términos previstos en el artículo 152.2 de la LCSP, si el ITER, antes de la formalización del contrato, decidiera no adjudicar o celebrar el contrato o desistir del procedimiento, lo notificará a las licitadoras. Sólo podrá no adjudicarse o celebrarse el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento tramitado, -cuando en este último supuesto en el procedimiento se haya incurrido en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación-, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa y debiendo de indemnizar a las licitadoras, en ambos casos, de los gastos que su participación en la licitación les hubiese efectivamente ocasionado. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento de licitación.

18.6.- En todo caso, el Órgano de Contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adjudicación, que todas las empresas licitadoras aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicataria del contrato, con anterioridad a la apertura del archivo electrónico correspondiente a la oferta económica, salvo supuestos excepcionales y, siempre antes de la adopción de la propuesta de adjudicación.

18.7.- La adjudicación deberá acomodarse a la propuesta del Órgano de Valoración, salvo que expresamente se justifiquen los motivos para apartarse de tal propuesta, o cuando, de acuerdo con lo previsto en el presente documento descriptivo, se presuma fundadamente que la proposición no puede cumplirse como consecuencia de bajas desproporcionadas o temerarias, de conformidad con lo establecido en los artículos 149.6 y 157.2 de la LCSP.

18.8.- El Órgano de Contratación podrá estimar, por sí o a propuesta del Órgano de Valoración, que las proposiciones presentadas son anormales o desproporcionadas cuando en las mismas concurren las circunstancias establecidas en el presente documento descriptivo. En tales supuestos se tramitará el procedimiento establecido.

18.9.- Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización del contrato se produjese la modificación de la

composición de la unión temporal de empresas, esta quedará excluida del procedimiento. No tendrá la consideración de modificación de la composición la alteración de la participación de las empresas siempre que se mantenga la misma clasificación. Quedará excluida también del procedimiento de adjudicación del contrato la unión temporal de empresas cuando alguna o algunas de las empresas que la integren quedase/s incurso/s en prohibición de contratar.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación o transmisión de rama de actividad de que sean objeto alguna o algunas empresas integradas en una unión temporal no impedirán la continuación de esta en el procedimiento de adjudicación. En el caso de que la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la rama de actividad, no sean empresas integrantes de la unión temporal, será necesario que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso/s en prohibición de contratar y que se mantenga la solvencia, la capacidad o clasificación exigida.

18.10.- La adjudicación por el Órgano de Contratación deberá ser motivada, se notificará a las candidatas o licitadoras y, simultáneamente, se publicará en el Perfil del Contratante en el plazo de quince (15) días. La notificación de la adjudicación debe contener, en todo caso, la información necesaria que permita a la empresa licitadora excluida interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de la adjudicación, conteniendo todos los extremos expresados en el citado artículo 151.2 de la LCSP.

En el caso de que la adjudicataria sea una unión temporal de empresas, en la información pública que se realice se ha de incluir los nombres de las empresas participantes y la participación porcentual de cada una de ellas en la Unión Temporal de Empresas.

18.11- La adjudicación del contrato deberá realizarse en todo caso en el plazo máximo de quince (15) días naturales, a contar desde la apertura de las proposiciones.

Transcurrido el indicado plazo sin haberse dictado acuerdo sobre la adjudicación, las empresas licitadoras podrán retirar sus ofertas.

18.12.- ITER informará a las empresas licitadoras, en el plazo más breve posible, de las decisiones tomadas por el Órgano de Contratación, en relación con la adjudicación del contrato. A petición de las empresas licitadoras, aquél comunicará las determinaciones previstas en el artículo 155.2 de la LCSP.

La adjudicación del contrato está sometida en todo caso, a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad, no discriminación e integridad.

III.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

19.- FORMALIZACIÓN

19.1.- Los interesados quedan obligados a suscribir, dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación, el documento de formalización del contrato, al que se unirá en todo caso, formando parte del mismo, un ejemplar de este documento, un ejemplar de la documentación técnica, así como la oferta presentada por los interesados en el procedimiento de contratación.

19.2.- El contrato se perfeccionará mediante su formalización y se entiende celebrado en el lugar de sede del Órgano de Contratación.

19.3.- La formalización del contrato se realizará con el adjudicatario que resulte del presente procedimiento. No obstante, en el momento previo a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar que ha constituido una nueva Sociedad, únicamente a los efectos de explotar los bienes inmuebles objeto del presente procedimiento (en adelante, sociedad de propósito específico (SPE). A los efectos de acreditar la constitución de la nueva sociedad, se deberá aportar la escritura de Constitución de dicha sociedad, así como, el certificado de inscripción en el Registro Mercantil.

19.4.- En el momento de la formalización del contrato, se procederá a la firma consecutiva del documento de cesión contractual entre la empresa adjudicataria y la SPE.

19.5.- Se publicará en la página web y en el Perfil del Contratante de la entidad el anuncio relativo a la formalización del contrato que se suscriba.

IV.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO

20.- EJECUCIÓN

20.1 El Contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausurado, en este documento descriptivo técnico y administrativo, además de las instrucciones que para su interpretación se dieran a la empresa contratista (por empresa contratista o adjudicataria, se entenderá que la referencia es a la SPE.

20.2 La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura de la empresa contratista. Será obligación de la empresa contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen, por sí o por personal o medios dependientes de la misma, a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Cuando tales daños y perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden del ITER, será responsable de la misma dentro de los límites señalados en las leyes.

La empresa contratista será responsable igualmente de los daños y perjuicios que se originen durante la ejecución del contrato, tanto para el ITER como para terceros, por defectos o insuficiencias técnicas de su trabajo, o por los errores materiales, omisiones o infracciones de preceptos legales o reglamentarios en los que se haya incurrido, de acuerdo con lo establecido en el artículo **311 de la LCSP**. Si el contrato se ejecutara de forma compartida con más de un profesional, todos responderán solidariamente de las responsabilidades a que se refiere esta cláusula.

En todo caso, será de aplicación lo preceptuado en el **artículo 196 de la LCSP** para la indemnización de daños y perjuicios. Si el contrato se ejecutara de forma compartida por más de una empresa, todas responderán solidariamente de las responsabilidades a que se refiere la cláusula.

20.3 La empresa contratista actuará en la ejecución del contrato y ante las incidencias que pudieran surgir, de acuerdo con los principios de diligencia y buena fe, adoptando, aun cuando la incidencia no le fuera imputable, todas las medidas a su alcance para evitar los perjuicios que pudieran ocasionar al interés general y al ITER como parte contractual. El incumplimiento del deber de diligencia podrá dar lugar a la obligación de resarcir al ITER.

20.4 La empresa contratista estará obligada a cumplir el contrato de conformidad con este documento descriptivo técnico y administrativo.

20.5 En cuanto a la responsabilidad de la empresa contratista y cumplimiento del contrato, la empresa contratista será responsable de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para el ITER o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato, sin que sea eximente u otorgue derecho alguno la circunstancia que el ITER los haya examinado o reconocido durante su ejecución, o aceptado en comprobaciones, valoraciones o certificaciones.

Si durante el plazo de vigencia del contrato se acreditase la existencia de vicios o defectos en las prestaciones efectuadas, el Órgano de Contratación tendrá derecho a reclamar a la empresa contratista la subsanación de los mismos.

Terminado el plazo de vigencia del contrato sin que el ITER haya formalizado alguno de los reparos a los que se refieren los apartados anteriores, la empresa contratista quedará exenta de responsabilidad por razón de la prestación efectuada, sin perjuicio de lo establecido legalmente para la subsanación de errores y responsabilidad en los contratos.

En todo caso, la empresa contratista tendrá derecho a conocer y ser oída sobre las observaciones que se formulen en relación con el cumplimiento de la prestación contratada.

20.6 Si la empresa contratista o personas de ella dependientes, incurrieran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de contrato, el órgano de Contratación podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

20.7 La empresa contratista está obligada a cumplir los plazos de ejecución contractual previstos en el presente documento

descriptivo técnico y administrativo.

20.8 La empresa contratista para usar tecnología, procedimientos, materiales y equipos, así como cualquier derecho de propiedad intelectual o industrial de terceros, deberá obtener previamente, las cesiones, permisos y/o autorizaciones necesarias de sus respectivos titulares, siendo de su cuenta el pago de los derechos e indemnizaciones por tales conceptos. La empresa contratista, en caso contrario, será directamente responsable de las reclamaciones y deberá mantener indemne al ITER de los daños y perjuicios que para el mismo puedan derivarse de la formulación de reclamación.

21.- RESPONSABLE DEL CONTRATO

21.1 La empresa contratista estará obligada a prestar su colaboración al Responsable del Contrato, para el normal cumplimiento de las obligaciones a éste encomendadas.

El Responsable del Contrato, en orden a su misión de dirección, control comprobación y vigilancia de la correcta realización de la prestación, asumirá en relación con la empresa contratista cuantas funciones sean necesarias, y específicamente las siguientes:

- Exigir a la empresa contratista, directamente o través del personal a sus órdenes, el cumplimiento de las condiciones contractuales.
- Proponer la imposición de sanciones al Órgano de Contratación, en caso de que concurriera cualquier incumplimiento durante la ejecución del contrato.

21.2 Las funciones delegadas al Responsable del Contrato comprenden supervisar la ejecución del contrato y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta ejecución de la prestación.

21.3 La empresa contratista, además, deberá designar al menos un coordinador o responsable integrado en su propia plantilla, que deberá actuar como interlocutor de la empresa contratista frente al ITER, canalizando la comunicación en todo lo relativo a las cuestiones derivadas de la ejecución del contrato.

22.- GASTOS E IMPUESTOS

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen en el concurso.

El otorgamiento del alquiler de los inmuebles para llevar a cabo la explotación del establecimiento obliga al adjudicatario al mantenimiento en vigor u obtención de licencias, permisos y autorizaciones que le sean legalmente exigibles y al pago de los impuestos que le sean de aplicación.

23.- PAGO

La empresa contratista (SPE) remitirá trimestralmente, dentro de los primeros 15 días del trimestre siguiente, un informe detallado de facturación. Este informe debe contener todas las facturas emitidas a sus clientes durante el trimestre, indicando para cada una de ellas como datos mínimos los siguientes: número de factura, fecha de factura, fecha de pago, ID de reserva asociada, unidad alojativa, número de personas y fechas de la reserva (entrada y salida).

Este informe de facturación debe estar acompañado de un documento oficial de verificación que pueda garantizar la autenticidad y veracidad, como la declaración de IGIC. Entendiendo por documento oficial aquel que ha sido emitido o certificado por una autoridad competente o una entidad reconocida y tiene validez legal. Una vez verificada la información por el responsable del contrato de ITER, se procederá a la emisión de la factura correspondiente al adjudicatario. Este deberá realizar el pago mediante transferencia a la cuenta designada por ITER dentro de un **plazo máximo de 15 días**.

Adicionalmente, cada año ITER recibirá una copia del documento oficial de la declaración de sociedades del adjudicatario, como parte de los documentos necesarios para la correcta verificación del pago de las cuantías correspondientes.

NOTA IMPORTANTE: En ningún caso el canon de actividad se suma al canon de ocupación, sino que este último es un umbral mínimo del primero. Es decir, si la facturación trimestral multiplicada por el canon de actividad es superior al canon de ocupación, el importe a abonar será el correspondiente al canon de actividad. Si es menor, se abonará el canon de ocupación.

De esta forma, el importe mínimo que, en todo caso deberá abonar el contratista, será el canon de ocupación. Sólo en aquellos casos en los que el importe resultante de aplicar el porcentaje del canon de actividad ofertado, sea superior al canon de ocupación, se abonará el importe correspondiente al de actividad.

Este cómputo se hace sobre el total de los inmuebles puestos a disposición ese mes, no sobre cada inmueble (casa) de forma individual.

24.- SEGUROS

El adjudicatario está obligado a contratar y mantener en vigor durante toda la duración del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil con una cobertura adecuada para responder a posibles daños personales o materiales derivados de la actividad de explotación, cumpliendo así con los requisitos establecidos por la normativa vigente.

Además, deberá contar con un seguro específico sobre los inmuebles que forman el establecimiento “Casas Bioclimáticas ITER” objeto de explotación, que cubra cualquier posible daño, deterioro o pérdida que pueda ocurrir durante la explotación del mismo. Estos seguros deberán ser emitidos por una compañía de seguros de reconocida solvencia y acreditarse mediante la presentación de las correspondientes pólizas y recibos de pago a la entrega de cada unidad alojativa y, posteriormente, de manera anual o cuando así sea requerido por el ITER. El incumplimiento de esta obligación será considerado una sanción grave y podrá ser motivo de resolución del contrato, así como de las responsabilidades legales correspondientes. El arrendador deberá ser incluido como asegurado adicional en dichas pólizas.

25.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

- El contrato solo podrá modificarse por el órgano de contratación por razones de interés público en los casos y en la forma prevista en el artículo 205 de la LCSP.
- Las modificaciones no previstas solo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 205 del citado texto legal, sin que puedan alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y deberá limitarse a introducir variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias.
- En cuanto a su procedimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 207 del citado cuerpo legal.

26.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

El Orden Jurisdiccional competente para la resolución de las controversias que surjan entre las partes, en relación al cumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que se regula en el presente procedimiento, será el que por razones de materia corresponda, de conformidad con la normativa aplicable.

27.- SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

Si el ITER acordare la suspensión del contrato o aquella tuviere lugar por aplicación de lo dispuesto en el artículo 198.5 de la LCSP, se levantará un acta en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución de aquel.

Acordada la suspensión, el ITER abonará a la empresa contratista, en su caso, los daños y perjuicios efectivamente

sufridos por éste, los cuales se cifrarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 208.2 de la LCSP.

28.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO, RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y CONFIDENCIALIDAD.

28.1 Son causas de resolución del contrato las generales de la ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este documento descriptivo técnico y administrativo, las cuales se consideran a tales efectos como esenciales.

28.2 De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho, a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

28.3 Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato en los siguientes supuestos:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- La realización de daños causados dolosamente en los inmuebles objeto de arrendamiento.
- La realización en los inmuebles de actividades que resulten moletas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- La utilización de los inmuebles para actividades distintas a las del objeto de arrendamiento
- El resto de las causas previstas en el clausulado del presente documento descriptivo.

28.4 El adjudicatario del contrato (arrendatario) podrá resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de justificar causa alguna, siempre que efectúe un preaviso de dicha resolución contractual unilateral con al menos tres meses de antelación. La presente causa de resolución no dará lugar a la aplicación de ninguna penalidad, sanción o incautación de la garantía definitiva.

28.5 El adjudicatario queda expresamente obligado a mantener absoluta confidencialidad y reserva sobre cualquier dato que pudiera conocer con ocasión del cumplimiento del contrato.

La indicada obligación se ha de cumplir especialmente respecto de los datos de carácter personal, que no podrá copiar o utilizar con fin distinto al que figura en este documento, ni tampoco ceder ni siquiera a efectos de conservación.

Producirá igualmente la resolución del contrato, el incumplimiento por el adjudicatario de la obligación de guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y hayan llegado a su conocimiento con ocasión del mismo.

En todo caso, el adjudicatario deberá respetar la normativa vigente en materia de protección de datos y estará sometido a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

El contrato respetará en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la normativa complementaria.

Los datos de carácter personal, derivados de la ejecución objeto del presente contrato, serán tratados por ITER, dentro del desarrollo de todas las competencias, facultades y actividades que realice.

Dicha finalidad está basada en el cumplimiento de la ley, el interés legítimo y la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte, o para la aplicación de medidas precontractuales.

Los datos personales de los solicitantes serán comunicados, en su caso, a las entidades pertinentes y necesarias para

la formalización objeto del contrato, así como a las autoridades de control, fiscalización, auditoría y supervisión oportunas, a las Administraciones Públicas correspondientes y al Excelentísimo Cabildo Insular de Tenerife, si fuese preciso. El destinatario de la solicitud podrá efectuar en el ejercicio de sus competencias las verificaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos obrantes en poder del ITER.

Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se han recabado, y para determinar la posible responsabilidad que se pudiera derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos.

Para solicitar alguno de los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de los datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, se deberá presentar una solicitud escrita junto con copia del D.N.I. de manera presencial en el registro del ITER o a través del correo electrónico dpd@iter.es. Si las personas interesadas entienden que se han visto perjudicadas por el tratamiento o en el ejercicio de sus derechos, pueden presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos a través de la sede electrónica accesible mediante la página web www.aepd.es.

29.- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. SANCIONES

La empresa adjudicataria queda obligada al cumplimiento en tiempo y forma de todas las obligaciones que conlleva el contrato. Cualquier tipo de incumplimiento en las obligaciones de la empresa adjudicataria, podrá dar lugar a la aplicación de sanciones, que no podrán ser superiores al 10 por ciento del precio del contrato, IGIC no incluido, ni el total de las mismas superar el 50 por cien del precio del contrato, impuestas en función de la gravedad del incumplimiento o bien a la resolución unilateral del contrato.

Las sanciones se impondrán por acuerdo del órgano de Contratación:

A. Incumplimiento del plazo de pago.

Si llegado al término del plazo total fijado, tanto para el pago del canon fijo como del variable, según corresponda y en virtud de lo establecido en la cláusula 23, la empresa contratista hubiera incurrido en demora por causas imputables a la misma, el ITER podrá optar indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las sanciones diarias equivalentes al 2% del importe del periodo de pago correspondiente, IGIC no incluido, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 193 de la LCSP**.

Cada vez que las sanciones por demora alcancen un múltiplo del 5 por 100 del importe que se corresponda con el período de pago correspondiente (IGIC no incluido), el Órgano de Contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas sanciones. En este último supuesto, el Órgano de Contratación concederá la ampliación del plazo que estime necesaria para la terminación del contrato.

Asimismo, ITER tendrá las mismas facultades cuando la demora en el cumplimiento de los plazos parciales haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 193 de la LCSP**.

El importe de las sanciones no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho el ITER por daños y perjuicios originados por la demora de la empresa contratista.

B. Cumplimiento defectuoso o parcial

En caso de cumplimiento defectuoso o parcial del objeto de contrato por la empresa contratista, el Órgano de Contratación podrá optar por resolver el contrato o bien imponer una sanción, cuya cuantía será, como regla general, un 1 por 100 del importe que se corresponda con el período de pago en que se haya realizado el incumplimiento (IGIC no incluido), (IGIC no incluido), salvo que motivadamente el ITER estime que se trata de un incumplimiento grave o muy grave, en cuyo caso la sanción podrá alcanzar hasta un 5 por 100 del del importe que se corresponda con el período de pago en que se haya realizado el incumplimiento (IGIC no incluido), o el máximo del 10 por 100 del mismo, IGIC no incluido.

C. Incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato y de compromisos asumidos en la oferta.

En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato y compromisos asumidos en la oferta, si durante la ejecución del contrato o al tiempo de la recepción se constatará por el Órgano de Contratación, que por causa imputable a la empresa contratista, ésta ha ejecutado el contrato incurriendo en dichos incumplimientos, se impondrán sanciones cuya cuantía será, como regla general, un 2% del importe que se corresponda con el período de pago en que se haya realizado el incumplimiento (IGIC no incluido), salvo que motivadamente el Órgano de Contratación estimare que se trata de un incumplimiento grave o muy grave, en cuyo caso la sanción podrá alcanzar hasta un 5 por 100 del citado precio de contrato o el máximo del 10 por 100 del mismo, IGIC no incluido.

El adjudicatario será el único responsable tanto de las acciones como de cualquier daño, perjuicio, sanción o reclamación que realicen o se derive de sus clientes o empresas vinculadas (Esto incluye cualquier acceso de personas no autorizado, que entre por vías alternativas o en vehículos de clientes, quedando prohibida totalmente la circulación rodada o peatonal de clientes y personas o empresas vinculadas al adjudicatario, fuera de las vías o áreas indicadas como zonas de tránsito permitido o del entorno inmediato de las unidades alojativas). En cualquier caso, la demora reiterada, injustificable y que ponga en riesgo la normal ejecución del contrato por la empresa contratista, así como el cumplimiento defectuoso por dolo o culpa de la empresa contratista y/o que ponga en riesgo la normal ejecución del contrato, facultará al ITER a resolver el contrato y a requerir la indemnización por daños y perjuicios que fuera pertinente, sin límite de cuantía ni concepto alguno.

Las sanciones se impondrán por acuerdo del Órgano de Contratación, previa instrucción de expediente contradictorio, en el que se incluirá el trámite de audiencia a la contratista por un plazo de diez (10) días hábiles. El acuerdo será inmediatamente ejecutivo. Cuando las sanciones se hagan efectivas sobre las garantías, la contratista vendrá obligada a completar la misma, dentro los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la penalización.

Las sanciones se deberán incluir en las cuantías de pago correspondiente y/o sobre la garantía, en cuyo caso será objeto de valoración por el ITER.

V.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

30.- TÉRMINO DEL CONTRATO

- 30.1** A la finalización del plazo del arrendamiento, automáticamente y sin necesidad de requerimiento alguno, la SPE quedará obligada a dejar libre los inmuebles, momento a partir del cual se procederá a la devolución de la garantía presentada, y una vez se verifique que se encuentran en adecuadas condiciones, de conformidad con lo establecido en este documento descriptivo.
- 30.2** A la finalización del plazo contractual, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos y/o subcontratos vinculados a la explotación de las instalaciones.
- 30.3** Los inmuebles, con todas sus mejoras, así como los medios auxiliares y bienes muebles anejos, revertirán al arrendador, debiendo ser entregado en buen estado de funcionamiento y conservación.

En Granadilla de Abona, a 26 de noviembre de 2024.

MARÍA BEGOÑA ORTIZ LESTON
ÓRGANO DE CONTRATACIÓN