BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema

**Enero 2016**

# Contratación de apartamentos. Temporada de verano de 2016.

Relaciones Laborales y Atención al Empleado

---

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

---

**INDICE**


1. **Objeto**
2. **Número de apartamentos y ubicación de destinos turísticos**
3. **Período de ocupación/utilización**
4. **Tipos de apartamentos por capacidades**
5. **Equipamiento y servicios básicos**
6. **Otras características y mejoras a considerar**
   - **6.1 Estado general de los apartamentos**
   - **6.2 Mejoras de equipamiento y servicios adicionales**
7. **Exclusiones**
8. **Reserva de derecho**
9. **Contenido de la oferta técnica**
10. **Anexo.**

## 1. Objeto

El objeto del presente procedimiento es la contratación de una o varias empresas que pongan a disposición del Banco de España apartamentos para la temporada de verano de 2016.

## 2. Número de apartamentos y ubicación de destinos turísticos

El número de apartamentos a contratar es de **123**, que podrán estar distribuidos en distintos destinos turísticos de la costa española.

Para la recepción de ofertas los destinos se han dividido en 7 **zonas geográficas** independientes.

Una misma empresa podrá presentar ofertas para una, varias o todas las zonas.

Sólo se podrá presentar una oferta por zona.

Cada oferta podrá incluir un máximo de 3 destinos.

En cada oferta se podrán incluir apartamentos hasta en 3 destinos pertenecientes a las áreas geográficas indicadas, siendo los municipios enumerados en cada zona, algunos de los destinos de referencia de años anteriores, pero las ofertas no tienen por qué limitarse a dichos términos municipales.

- **Zona Noroeste (Galicia):**
    - Sanxenxo (Pontevedra), u otras zonas de Rías Bajas.
    - Foz (Lugo) u otras zonas de Rías Altas.

- **Zona Norte (Asturias-Cantabria-País Vasco):**
    - San Vicente de la Barquera (Cantabria).
    - Isla o Noja (Cantabria).
    - Llanes (Asturias).

- **Zona Noreste (Cataluña-Castellón):**
    - El Estartit (Gerona).
    - Ampuriabrava (Gerona).
    - Peñíscola (Castellón).
    - Alcoceber (Castellón).
    - Oropesa (Castellón).

- **Zona Este (Valencia-Alicante):**
    - Jávea (Alicante)
    - Denia (Alicante).
    - Calpe (Alicante).
    - Benidorm (Alicante).

- **Zona Sureste (Murcia-Almería):**
  - Mojácar (Almería).
  - Vera (Almería).

- **Zona Sureste (Granada-Málaga):**
  - Motril (Granada)
  - Almuñecar (Granada)
  - Torrox (Málaga).
  - Torremolinos (Málaga).
  - Fuengirola (Málaga).

- **Zona Suroeste (Cádiz-Huelva):**
  - Zahara de los Atunes
  - Chiclana (Cádiz).
  - Costa Ballena (Cádiz).
  - Isla Canela (Huelva).

El número mínimo de apartamentos ofertados por destino será el recogido en el siguiente cuadro:

| | **Nº MÍNIMO** DE APARTAMENTOS A OFERTAR POR **DESTINO** | **Nº MÁXIMO** DE APARTAMENTOS A CONTRATAR POR **ZONA** |
|---|---|---|
| **NOROESTE (GALICIA)** | 5 | 15 |
| **NORTE (ASTURIAS-CANTABRIA-PAÍS VASCO)** | 5 | 15 |
| **NORESTE (COSTA CATALANA-CASTELLÓN)** | 5 | 20 |
| **ESTE (VALENCIA-ALICANTE)** | 4 | 16 |
| **SURESTE (MURCIA-ALMERÍA)** | 5 | 15 |
| **SURESTE (GRANADA-MÁLAGA)** | 5 | 10 |
| **SUROESTE (CÁDIZ-HUELVA)** | 4 | 32 |

No hay un número máximo de apartamentos a ofertar por destino pero el número máximo de apartamentos a contratar por zona es el recogido en el cuadro anterior.

Una misma empresa podrá presentar ofertas para una, varias o todas las zonas, pero para una misma zona, sólo se podrá presentar una oferta con un máximo de 3 destinos.

Las ofertas presentadas para las zonas: noroeste, este, sureste (Murcia-Almería) y suroeste, deberán contener un mínimo de apartamentos de 3 dormitorios para, al menos un destino, siendo el número mínimo para cada zona el que se especifica en el cuadro adjunto:

| | **Nº MÍNIMO** DE APARTAMENTOS CON **3 DORMITORIOS** A OFERTAR POR **ZONA** |
|---|---|
| **NOROESTE (GALICIA)** | 5 |
| **NORTE (ASTURIAS-CANTABRIA-PAÍS VASCO)** | - |
| **NORESTE (COSTA CATALANA-CASTELLÓN)** | - |
| **ESTE (VALENCIA-ALICANTE)** | 4 |
| **SURESTE (MURCIA-ALMERÍA)** | 5 |
| **SURESTE (GRANADA-MÁLAGA)** | - |
| **SUROESTE (CÁDIZ-HUELVA)** | 4 |

El Banco de España podrá rechazar las propuestas de los destinos que no cumplan las prescripciones técnicas requeridas en el Pliego de Prescripciones Técnicas o no se ajusten al precio máximo estipulado por apartamento para cada zona y capacidad.

Con el resto procederá a la valoración **por zona y capacidad**, de las distintas propuestas presentadas, y una vez realizada se procederá de la siguiente manera:

- El número máximo de apartamentos a contratar será de 123, según detalle por zona y capacidad fijado en la clausula octava.

- Para completar el número total de apartamentos por zona, la adjudicación se realizará por bloques de apartamentos.

    - Un bloque es el número mínimo exigido en la oferta para cada zona.

    - Si la propuesta mejor valorada tiene un número de apartamentos inferior al máximo a adjudicar para la zona, se le adjudicarán tantos bloques completos de apartamentos como permita el número de apartamentos ofertados para esa zona, siendo el resto de bloques adjudicados a las siguientes propuestas mejor valoradas, siempre que se trate de destinos diferentes, es decir no se adjudicará más de una propuesta para un mismo destino de esa zona y capacidad.

    - Si las propuestas elegidas presentan un número de apartamentos que no es múltiplo del número de apartamentos que conforman el bloque de adjudicación para esa zona, el Banco podrá elegir dentro de los ofertados, aquellos apartamentos que más se ajusten a sus preferencias en función

de la planta en que estén situados dentro del edificio, su orientación o su mayor homogeneidad con los restantes dentro del bloque adjudicado.

- El número de apartamentos de 3 dormitorios a contratar es el siguiente:

    - Noroeste (Galicia): 5 apartamentos.
    - Este (Valencia-Alicante): 4 apartamentos.
    - Sureste (Murcia-Almería): 5 apartamentos.
    - Suroeste (Cádiz-Huelva): 4 apartamentos.

## 3. Período de ocupación/utilización

El periodo de ocupación/utilización de los apartamentos contratados será:

- De cuatro meses, del 1 de junio al 30 de septiembre de 2016 para las siguientes zonas: Noreste (Cataluña-Castellón), Este (Valencia-Alicante), Sureste (Murcia-Almería) y Sureste (Granada-Málaga).

- De tres meses del 16 de junio al 15 de septiembre para las siguientes zonas: Noroeste (Galicia), Norte (Asturias-Cantabria-País Vasco) y Suroeste (Cádiz-Huelva).

## 4. Tipos de apartamentos por capacidades

Se admitirán ofertas para estos dos tipos de capacidades:

**Dos dormitorios**: Apartamentos con capacidad mínima para cuatro plazas, que constarán de dos dormitorios dobles, con camas, que no sean literas, salón comedor, cocina amueblada y, al menos, un cuarto de baño completo. En el caso de plaza adicional, se complementará con sofá-cama o cama supletoria.

**Tres dormitorios**: Apartamentos con capacidad mínima para seis plazas, que constarán de tres dormitorios dobles, con camas, que no sean literas, salón comedor, cocina amueblada y dos cuartos de baño. En el caso de plaza adicional, se complementará con sofá-cama o cama supletoria.

Con carácter estimativo, y de acuerdo con las necesidades previstas, el 85% de los apartamentos a contratar podrá ser del tipo de dos dormitorios y el resto de tres dormitorios.

## 5. Equipamiento y servicios básicos

En el momento de la presentación de la oferta deberá estar totalmente concluida la edificación de los apartamentos y de las zonas comunes de su entorno, disponiendo de todos los permisos y licencias necesarios que permitan la habitabilidad de los mismos. Los apartamentos deberán estar amueblados y equipados para su utilización, disponiendo, al menos, del siguiente equipamiento y servicios:

**a.** 0El edificio dispondrá de ascensor cuando tenga más de tres alturas (incluida planta

baja).

b. **Lencería**: con ropa de cama, baño, cocina y comedor, (sábanas, toallas, paños de cocina, manteles y servilletas, etc.) en perfecto estado de uso y limpieza al inicio de cada turno, y en número suficiente para el total de las plazas disponibles del apartamento a plena capacidad.

c. **Electrodomésticos**: cocina con gas natural o eléctrica, calentador de agua, frigorífico, microondas, tostador, cafetera, lavadora o servicio de lavandería, plancha y tabla de planchar, batidora, exprimidor eléctrico y aparato de televisión en color con tamaño mínimo de 22 pulgadas.

d. **Menaje**: utensilios de cocina, cubertería, cristalería y vajilla completa para el número de personas que permita la capacidad máxima del apartamento, y que deberá ser revisado al inicio de cada turno, para que en caso de falta o mal estado sea repuesto.

e. **Mobiliario:** El apartamento deberá estar completamente amueblado, con mobiliario adecuado para la capacidad máxima de plazas ofertadas. Los dormitorios tendrán armarios vestidos y cajoneras o, en su defecto, algún mueble auxiliar con cajones, y camas con colchones y somieres en perfecto estado de uso. En el caso de camas supletorias, también habrán de disponer de colchones en buen estado y ser adecuadas para, al menos, niños de catorce años. Los cuartos de baño deberán disponer de estanterías o mueble auxiliar para colocar el material de aseo. El salón tendrá mesa de comedor y sillas homogéneas suficientes para el total de las plazas disponibles, así como zona de estar con mesa auxiliar y sofás. Si el apartamento tiene terraza deberá tener mobiliario al uso, con mesa y sillas suficientes para la capacidad máxima del apartamento. La cocina contará con mobiliario suficiente para guardar el menaje, cubertería y cristalería.

f. **Al inicio de la estancia**, los apartamentos dispondrán de un kit de limpieza básico, con cubo y fregona, cepillo de barrer y recogedor. Asimismo cada apartamento deberá disponer de tendedero, al menos portátil, en perfecto estado de uso.

g. **Servicio de entrega de llaves**, con un horario amplio de atención al público el día de inicio de turno, para atender la llegada de los usuarios, incluso cuando dicho día coincida con sábado, domingo o festivo.

h. **Servicio de atención al cliente** que pueda atender las consultas planteadas por los usuarios y solucionar las incidencias que se puedan plantear en relación con la estancia, el estado del apartamento asignado, el menaje, etc., así como resolver, con prontitud, situaciones de averías en electrodomésticos o suministros que puedan presentarse durante la estancia.

i. **Servicio de limpieza**: Los apartamentos deberán entregarse limpios al inicio de cada turno.

j. **Cambio de ropa**: Los cambios de sábanas, toallas, mantelerías, etc., deberán realizarse al menos semanalmente, con servicio de recogida de ropa usada y entrega de la limpia en el propio apartamento. Como alternativa, los apartamentos podrán estar dotados de un juego de ropa adicional para que el usuario pueda efectuar este cambio por su cuenta, durante su estancia.

## 6. Otras características y mejoras a considerar

A los efectos de la selección de los apartamentos ofertados para un mismo destino y englobados en una misma propuesta, se valorarán en su conjunto, nunca a modo individual, las mejoras indicadas en el punto 6.2 sobre el equipamiento y servicios básicos mencionados en el punto anterior.

Por ello, se ha de tener en cuenta que a los efectos de valoración de las características y mejoras a considerar, especialmente cuando en la oferta para un mismo destino se incluyan apartamentos ubicados en distintos edificios o urbanizaciones, se utilizarán como referencia las características de los apartamentos con menores cualidades de entre los incluidos en esa misma oferta para aquel destino, con el fin de evitar en lo posible que la oferta en su conjunto se componga de apartamentos muy dispares, respecto a características y mejoras.

Las mejoras y características a considerar son las siguientes:

### 6.1 Estado general de los apartamentos:

- Esta valoración la establecerá el Banco de España tras la comprobación del reportaje fotográfico incluido en la oferta y de la revisión in situ realizada a los apartamentos, que el Banco decida visitar.

- Los apartamentos que no superen el mínimo exigido, serán desestimados aunque cumplan el resto de prescripciones técnicas recogidas en el pliego

### 6.2 Mejoras de equipamiento y servicios adicionales (*Anexo 1)*

- Edificio con ascensor, cuando tenga tres alturas o menos.
- Plaza de aparcamiento en recinto privado, bien en superficie o en garaje cubierto.
- Piscina, con indicación del periodo de funcionamiento.
- Aire acondicionado.
- Terraza con mobiliario, como mínimo una mesa y sillas en buen estado y suficientes para las plazas disponibles del apartamento, preferiblemente con toldo o sombrilla.
- Lavavajillas.
- Mejora del equipamiento de electrodomésticos: horno, frigorífico de gran capacidad, acceso a wifi o TV de pantalla plana.
- Cuarto de baño principal con bañera o plato de ducha y/o aseo adicionales, respecto a lo establecido en el apartado 4 de estas prescripciones técnicas.
- Servicios adicionales de limpieza y cambio de ropa.
- Servicio de recepción 24 horas.
- Zonas ajardinadas, recreativas y deportivas exclusivas para los usuarios del edificio o urbanización, donde están ubicados los apartamentos.
- Ausencia de fianza previa a la entrega de llaves.
- Homogeneidad entre los apartamentos ofrecidos en cada destino, siempre que su calidad sea la requerida por estas prescripciones técnicas.
- Cercanía a la playa.
- Facilidad de acceso a personas con discapacidad, valorándose positivamente la ausencia de barreras arquitectónicas y cruces con alta densidad de tráfico, entre los apartamentos y la playa.
- Cercanía a comercios y zona de servicios

## 7. Exclusiones

El Banco de España podrá excluir de las ofertas presentadas aquellos apartamentos que tengan obras dentro o cerca de su entorno o que, por sus condiciones o por su ubicación, puedan presentar problemas medioambientales o de salud pública, como ruidos excesivos, malos olores, etc., o presenten dificultades de acceso a la playa.

## 8. Reserva de derecho

El Banco de España se reserva el derecho a modificar la distribución geográfica de los destinos y los porcentajes de apartamentos de dos y tres dormitorios, que se han incluido como referencia en los puntos 2 y 4 anteriores, en consonancia con las ofertas que puedan presentarse.

Responsabilidad del adjudicatario frente a reclamaciones de usuarios. Cualquier petición, que suponga un incumplimiento de las prescripciones técnicas recogidas en este documento, que los empleados del Banco de España hagan durante su estancia en los apartamentos, deberá ser solucionada por el adjudicatario en un periodo inferior a 24 horas desde la recepción del aviso.

Sustitución de apartamentos por causa de fuerza mayor. En este supuesto, el apartamento de sustitución tendrá que ser de igual o superior calidad al incluido en el contrato y deberá contar con la conformidad del Banco de España.

## 9. Contenido de la oferta técnica.

Con independencia de que el licitador pueda adjuntar a su propuesta técnica cuanta información complementaria considere de interés, deberá estar obligatoriamente estructurada de la siguiente forma:

**Índice**:

1. **Relación de los apartamentos ofertados con su debida identificación**.

   En este punto se indicará:
   - Nombre del edificio.
   - Calle y número.
   - Planta.
   - Número del apartamento dentro del edificio
   - Coordenadas de la ubicación del apartamento que proporciona el servidor de aplicaciones de mapas, Google Maps.

2. **Comprobación del estado general del apartamento:**

   Se aportará la documentación gráfica completa de todos los apartamentos ofertados que contenga la identificación y características de cada uno de ellos.

   La documentación fotográfica incluirá:

   a. ZONAS DE INTERIORES DE TODOS LOS APARTAMENTOS OFERTADOS: En la que se incluirán fotografías de todas las estancias de cada uno de los apartamentos ofertados debidamente identificados. Este reportaje fotográfico

permitirá contrastar las características y detalles, relativos a mobiliario, equipamiento, calidades y distribución del apartamento.

b. ZONAS DEL ENTORNO: Documentación gráfica que permita valorar las zonas comunes de los apartamentos, como piscinas, zonas deportivas y recreativas exclusivas.

c. ZONAS DE EXTERIORES: Para contrastar la cercanía a la playa, información de proximidad a comercios y servicios, además de cualquier información adicional que permita ampliar la información a que se refiere la oferta, y cualquier otro dato de interés que permita realizar una valoración global de los apartamentos, para su selección posterior.

En caso de que se hayan agrupado apartamentos de un mismo destino a los efectos previstos en el punto anterior, el contenido gráfico y la descripción detallada de los apartamentos ofertados se realizará desglosando de manera individualizada los detalles y características particulares de cada uno de los apartamentos incluidos en la propuesta, para la adecuada valoración de los mismos por parte del Banco de España.

Dicha información podrá acompañarse adicionalmente de folletos descriptivos de los apartamentos ofertados.

3. **Mejoras de equipamiento y servicios adicionales:**

Se presentará el Anexo1 adjunto a este pliego de Prescripciones Técnicas debidamente cumplimentado con los datos requeridos para la descripción de la oferta, firmados por persona con poder bastante, y distribuidos por zonas geográficas.

Cuando en la propuesta para un mismo destino concurran apartamentos de similares características e idéntico precio unitario para una misma capacidad, aunque estén situados en distintos edificios o urbanizaciones, deberán agruparse indicando la palabra “varios edificios” en la casilla correspondiente al campo “edificio o urbanización”, indicando de manera genérica la autovaloración del licitador para las características requeridas del conjunto de apartamentos ofertados para ese mismo destino, en una única fila del anexo, sobre la base de que a los efectos de valoración de las características y mejoras a considerar, se tomarán como referencia las características de los apartamentos con menores cualidades de entre los incluidos en esa misma oferta para aquel destino, tal como se indica en el punto 6 de estas Prescripciones Técnicas.

## 4. Información en formato electrónico

Con independencia de la obligatoriedad de presentar toda la documentación requerida expuesta en el punto anterior, será imprescindible la presentación de la siguiente documentación en formato electrónico:

- Los ficheros correspondientes al anexo 1, debidamente cumplimentado y en formato de hoja de cálculo compatible con MS Excel.

- Copia de la documentación gráfica.

Madrid, a 26 de enero de 2016