

## PROPUESTA DE CONTRATACIÓN Y MEMORIA ECONÓMICA

CONTRATO DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PARA LA REHABILITACIÓN DEL CONVENTO DE SANTO DOMINGO Y ANTIGUA HOSPEDERÍA “EL BUSCÓN DE QUEVEDO” DE VILLANUEVA DE LOS INFANTES PARA SU INCORPORACIÓN A LA RED DE HOSPEDERIAS DE CASTILLA-LA MANCHA.

### – PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO.

1. Justificación de la propuesta. ....	4
2. Naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir. ....	5
2.1. Naturaleza. ....	5
2.2. Extensión. ....	6
2.3. Situación. ....	6
2.4. Antecedentes. ....	7
2.5. Limitaciones. ....	7
2.6. Superficie del edificio. ....	8
2.7. Programa funcional. ....	8
3. Idoneidad del objeto y del contenido del contrato proyectado para satisfacer dichas necesidades. ....	8
3.1. Objeto del contrato. ....	8
3.2. División del objeto del contrato en lotes y justificación. ....	9
3.3. Duración máxima del contrato. ....	9
3.3.1. Fases del contrato. ....	9
3.3.2. Duración Inicial. ....	10
3.3.3. Número y duración de los periodos de prórroga. ....	10
3.4. Lugar y forma de prestación del servicio objeto del contrato. ....	10
3.5. Financiación. ....	10
3.5.1. Aplicación presupuestaria con cargo a la que se abonará el precio. ....	10
3.5.2. Presupuesto de licitación. ....	11
3.5.2.1. Redacción de Proyecto de Ejecución. ....	11

Página 1 de 28



3.5.2.2. Redacción de Estudio de Seguridad y Salud.....	13
3.5.3. Valor estimado del contrato.....	15
3.5.4. Importes que deben ser objeto de retención en cada anualidad:.....	16
3.5.5. Cofinanciación .....	16
3.5.6. Sistema de determinación del precio del contrato .....	16
3.5.7. Régimen de pago del precio .....	16
4. Aptitud y solvencia necesarias para la ejecución del contrato. ....	17
4.1. Solvencia económica y financiera (art. 87 LCSP):.....	17
4.2. Solvencia técnica o profesional (art. 90 LCSP): .....	18
4.3. Clasificación de las empresas. ....	18
4.4. Cumplimiento de las normas de garantía de la calidad. ....	18
4.5. Cumplimiento de las normas de gestión medioambiental. ....	18
4.6. Concreción de las condiciones de solvencia. ....	18
4.6.1. Especificación de nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación: .....	19
4.6.2. Especificación de medios materiales. ....	20
4.6.3. Compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes. ....	20
5. Garantías.....	20
5.1. Provisional. ....	20
5.2. Definitiva. ....	20
6. Selección del adjudicatario.....	20
6.1. Procedimiento de adjudicación.....	20
6.2. Determinación de los criterios que han de servir de base a la adjudicación, ponderación relativa atribuida a cada criterio y forma de evaluación. ....	21
6.3. Justificación de la elección del criterio.....	21
6.3.1. Criterio “Precio”, con valoración hasta 42 puntos. ....	21
6.3.2. Criterio “Trabajo con herramientas BIM”, con valoración hasta 20 puntos. ....	21
6.3.3. Criterio “Mejora del equipo técnico”, con valoración hasta 10 puntos.....	22
6.3.4. Criterio “Eficiencia energética”, con valoración hasta 10 puntos. ....	22
6.3.5. Criterio “Reducción en el plazo de entrega del proyecto”, con valoración hasta 5 puntos. ....	22
6.3.6. Criterio “Modelado en 3D”, con valoración hasta 5 puntos. ....	22
6.3.7. Criterio “Sistema de gestión documental”, con valoración hasta 5 puntos. ....	22
6.3.8. Criterio “Trabajo georreferenciado”, con valoración hasta 3 puntos. ....	22
6.4. Forma de evaluación. ....	22
6.5. Ofertas con valores anormales o desproporcionados. ....	25
6.6. Documentación para valorar los criterios de adjudicación.....	26



6.7. Fases en el procedimiento de adjudicación y umbral mínimo de puntuación que debe obtenerse. ....	26
7. Ejecución del contrato. ....	27
7.1. Responsables del contrato que se propone:.....	27
7.2. Causas específicas de resolución.....	27
7.3. Subcontratación. ....	27
7.4. Penalidades específicas.....	27
7.5. Plazo de garantía de contrato. ....	27
7.6. Vicios o defectos durante el plazo de garantía. ....	27
8. Vocales que pueden ser designados para representar al Servicio proponente en la Mesa de Contratación: .....	28
9. Relación de pliegos y documentos que contienen las prescripciones técnicas particulares que han de regir la realización de la prestación que se acompañan como anexo de la presente propuesta de contratación: .....	28



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 6F4763B7B15047B8F36AF3

## 1. Justificación de la propuesta.

El Gobierno de Castilla-La Mancha viene a crear y a regular la Red de Hospederías de Castilla-La Mancha como una iniciativa de colaboración público-privada, encaminada al afianzamiento de un turismo de calidad en unos entornos patrimoniales privilegiados.

Un objetivo esencial de esta iniciativa es el desarrollo de una política de desarrollo rural y equilibrio territorial en diversas zonas de Castilla-La Mancha, con la idea de incrementar tanto cuantitativamente como cualitativamente la oferta turística, configurándose como un instrumento de impulso al sector turístico que se articulará mediante un Programa de Promoción y Comercialización Turística anual, que estará gestionado por la Dirección General con competencias en materia de turismo.

Asimismo, el eje vertebrador de este proyecto es conseguir que Castilla-La Mancha se afiance como un destino turístico sostenible, en todas sus vertientes: medioambiental, socioeconómica y territorial para, así, contribuir a un desarrollo armonioso en toda la región de manera que fortalezca la cohesión territorial.

La Red de Hospederías de Castilla-La Mancha arrancó durante la ejecución del anterior Plan Estratégico de Turismo con la publicación del Decreto 42/2018, de 19 de junio, por el que se crea y regula la red de Hospederías de Castilla-La Mancha, que prevé la realización de determinadas medidas de fomento para promover la incorporación de nuevos establecimientos a la Red de Hospederías de Castilla-La Mancha, a través de la rehabilitación y puesta en valor de edificios de gran valor patrimonial.

Entre los objetivos del nuevo Plan Estratégico de Turismo de Castilla-La Mancha 2020-2023 se encuentra el crecimiento en el número de Hospederías respecto a las cinco actuales de iniciativa privada, incorporando nuevos edificios para su puesta en valor mediante la rehabilitación y adecuación a un uso hotelero por parte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Uno de los proyectos estudiados para tal fin es el Convento de Santo Domingo, ubicado en la calle Frailes, 1 de Villanueva de los Infantes, constituyendo un conjunto Iglesia-Convento que debe su fama a que en una de sus celdas murió Francisco de Quevedo y Villegas, escritor español del Siglo de Oro.

El objeto es rehabilitar el Convento de Santo Domingo y la Antigua Hospedería “El Buscón de Quevedo” para convertir el conjunto edificatorio en la nueva HOSPEDERÍA CONVENTO DE SANTO DOMINGO con espacio para Hotel, Restaurante y Eventos.



Al objeto de cumplir con dicho propósito, se propone la contratación de los servicios necesarios para la redacción del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud, para la rehabilitación del Convento de Santo Domingo de Villanueva de los Infantes, mediante la tramitación de un único expediente de contratación, dado que su objeto, por su propia naturaleza, constituye una unidad operativa o sustancial que incorpora distintos elementos y/o prestaciones inseparables para el logro de una misma finalidad: la realización de las obras de rehabilitación del Convento de Santo Domingo, vinculadas entre sí por razón de su unidad funcional impuesta por una mejor prestación de los servicios. Asimismo, el tratamiento unitario de las prestaciones objeto del contrato responde a razones de eficacia, derivándose en este sentido, un beneficio para el interés público general.

## 2. Naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir.

### 2.1. Naturaleza.

Las necesidades a cubrir con el presente contrato consisten en:

- Redacción del Proyecto de Ejecución (obras e instalaciones), de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Elaboración y redacción de cualquier tipo de documento o informe para la realización de trámites y atención de permisos, licencias y autorizaciones precisas, así como su presentación, seguimiento y tramitación, solicitados por cualquiera de las administraciones competentes que aseguren el correcto desarrollo del proyecto.

En la rehabilitación del edificio del Convento de Santo Domingo y la Antigua Hospedería “El Buscón de Quevedo” ubicado en Villanueva de los Infantes, para su aprovechamiento turístico como alojamiento integrante de la Red de Hospederías de Castilla-La Mancha dotado con 35 habitaciones, quedan excluidos de la intervención:

- La Iglesia de Santo Domingo y sus capillas. Abierta al público.
- Celda donde murió el escritor Francisco de Quevedo.



## 2.2. Extensión.

Las actuaciones a realizar serían:

- a. Redacción del Proyecto de Ejecución para la rehabilitación del edificio del Convento de Santo Domingo y antigua hospedería “El Buscón de Quevedo” de Villanueva de los Infantes.
- b. Redacción del Estudio de Seguridad y Salud para la rehabilitación del edificio del Convento de Santo Domingo y antigua hospedería “El Buscón de Quevedo” de Villanueva de los Infantes.

En todos los documentos relativos a este contrato se debe incluir:

- El emblema de la Unión Europea, conforme a las características técnicas establecidas por la Comisión Europea, y una referencia a la Unión Europea, disponible en [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/es/information/logos](http://ec.europa.eu/regional_policy/es/information/logos).
- Una referencia al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).
- Una referencia al lema “Una manera de hacer Europa”.
- El logotipo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, disponible en <http://www.castillalamancha.es/gobierno/imagencorporativa>.
- El logotipo de imagen de marca “En un lugar de tu vida”, disponible en <http://www.castillalamancha.es/gobierno/marca-comercial-y-turistica>.

## 2.3. Situación.

El conjunto edificatorio, convento, se encuentra ubicado en C/ Frailes, 1. Villanueva de Infantes, 13320 Ciudad Real.

La Iglesia de Santo Domingo se encuentra situada en la Plaza de San Juan, uno de los principales cruces de camino de la localidad, haciendo esquina con la Calle Frailes, donde se ubica el espacio conventual. No forma parte de la intervención.

La parcela adjunta al convento se localiza en Calle Almenas 12 (D) Villanueva de Infantes, 13320 Ciudad Real. Se prevé la apertura de un acceso a través de dicha calle.

El proyecto por tanto queda englobado en las siguientes referencias catastrales:

*Convento: 9074026VH9897S0001AY*

*Parcela anexa: 9074031VH9897S0001YY*



## 2.4. Antecedentes.

Se dispone de Proyecto Básico previo redactado por Dña. Gema González Badillo, arquitecto 7205 COACM compuesto por:

- Resumen de Datos generales.
- Memoria Descriptiva.
- Memoria Constructiva.
- Cumplimiento CTE.
- Accesibilidad.
- Presupuesto.
- Documentación gráfica.

Se dispone de Estudio Geotécnico desarrollado por la empresa Unicontrol S.L.

## 2.5. Limitaciones.

El inmueble Convento de Santo Domingo dispone de limitaciones de actuación debidas a su naturaleza, ubicación y valor patrimonial que quedan expresadas a continuación.

- El inmueble forma parte del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Villanueva de los Infantes, declarado por el Decreto 3708/1974, de 20 de diciembre.
- IPCE. El inmueble se encuentra incluido en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico: ELEMENTO 130930121092 FECHA EVAL. 9-79 U.T.M.
- Incluido dentro IPADIHA (Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico): A01 "CASCO URBANO".
- Normas Subsidiarias: Nº Elemento: 24-P.
- Grado de Protección: Estructural.
- B.I.C. (Bien de Interés Cultural): NO.



## 2.6. Superficie del edificio.

El programa de necesidades y cuadro de superficies se encuentra incluido en el Anexo A del Proyecto Básico.

Se incluye la parcela anexa al Convento de Santo Domingo cuyo acceso se realiza desde la calle Almenas y que deberá albergar servicios de aparcamiento, piscina, jardines y espacios comunes.

## 2.7. Programa funcional.

El uso del conjunto es el mismo que el existente en la actualidad, de forma que deberán incorporarse los espacios del antiguo convento como parte del programa funcional de la hospedería y la parcela anexa como parte de la intervención.

## 3. *Idoneidad del objeto y del contenido del contrato proyectado para satisfacer dichas necesidades.*

### 3.1. Objeto del contrato.

El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones y los contenidos mínimos a los que deberán ajustarse las siguientes actuaciones:

- a. Redacción del Proyecto de Ejecución.
- b. Redacción del Estudio de Seguridad y Salud.
- c. Elaboración y redacción de cualquier tipo de documento o informe, así como su presentación, seguimiento y tramitación, solicitados por cualquiera de las administraciones competentes que aseguren el correcto desarrollo y fin del proyecto. Así como cualquier documento urbanístico complementario para la realización de trámites y atención de permisos, licencias y autorizaciones precisas.

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este contrato para justificar la omisión de estudios o descripciones que, por la legislación vigente, deban integrar el proyecto o vengán exigidas por las características específicas de la obra.

El objeto del contrato lleva aparejada la cesión del derecho de propiedad intelectual a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

CPV: 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios.



### 3.2. División del objeto del contrato en lotes y justificación.

El objeto del presente contrato no se divide en lotes: El Convento de Santo Domingo forma parte del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Villanueva de los Infantes, declarado por el Decreto 3708/1974, de 20 de diciembre, y está incluido como ELEMENTO 130930121092 FECHA EVAL. 9-79 U.T.M. en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico del Instituto del Patrimonio Cultural de España (IPCE).

Los trabajos a realizar, redacción de Proyecto de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud, deben mantener una coherencia en todas sus partes quedando a su vez interrelacionadas y complementándose unas a otras. Es el mismo equipo redactor quien debe garantizar el cumplimiento de estas pautas por lo que se hace indispensable un trabajo de coordinación que ponga en valor el inmueble, cumpla con las necesidades propuestas y preste especial atención al cuidado arqueológico y patrimonial.

### 3.3. Duración máxima del contrato.

#### 3.3.1. Fases del contrato.

El desarrollo del contrato tendrá 2 fases:

- 1ª Fase.
  - Entrega parcial del Proyecto de Ejecución donde se incluyan:
    - Planos:
      - Localización y situación.
      - Estado actual:
        - Plantas.
        - Secciones.
        - Estudio de patologías.
      - Estado reformado:
        - Plantas generales de distribución.
        - Secciones generales.
    - Memoria:
      - Antecedentes.
      - Memoria Descriptiva de la actuación.
    - Presupuesto:
      - Avance de presupuesto. Estimación de coste total.



- 2ª Fase.
  - Proyecto de Ejecución donde se incluya:
    - Lo expresado en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - Estudio de Seguridad y Salud.

### 3.3.2. Duración Inicial.

El plazo para la fase 1, será de 35 días naturales, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato hasta la entrega parcial de la documentación incluida en esta fase.

El plazo para la fase 2, será de 28 días naturales. Este plazo comprende desde la entrega parcial de fase 1 hasta la entrega definitiva del Proyecto de Ejecución.

### 3.3.3. Número y duración de los periodos de prórroga

El contrato no se podrá prorrogar, con independencia de la posible ampliación del plazo de ejecución.

## 3.4. Lugar y forma de prestación del servicio objeto del contrato

La entrega parcial se realizará de forma telemática a través de la plataforma puesta en servicio por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://envialo.jccm.es/>) dirigido a la Jefa de Servicio de Turismo de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Castilla-La Mancha ([pperezd@jccm.es](mailto:pperezd@jccm.es)). Se deberán incluir tanto los archivos en formato pdf, como en versión editable (dwg, doc, rvt, bc3... según el caso).

El Proyecto de Ejecución se entregará en las dependencias de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo en formato papel y digital (formato pdf y versión editable).

## 3.5. Financiación

### 3.5.1. Aplicación presupuestaria con cargo a la que se abonará el precio

El contrato se financiará con cargo al presupuesto de gastos de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo para la anualidad 2022 en la partida presupuestaria 19120000/G/751C/63000, elemento PEP JCCM/0000024215, correspondiente al fondo FPA0090010.



### 3.5.2. Presupuesto de licitación

Se procede a presentar el cálculo del Presupuesto Base de Licitación compuesto por el sumatorio de los honorarios estimados para los trabajos propuestos.

#### 3.5.2.1. Redacción de Proyecto de Ejecución

Como base de cálculo del precio, se han tomado como referencia las **tarifas de honorarios del Consejo Superior de Arquitectos de España**, aprobadas por Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los arquitectos en trabajos de su profesión, que se encuentra derogado en sus aspectos económicos, pero que continúa vigente en los aspectos no económicos. Estos honorarios se han actualizado a través del “Coeficiente de actualización”.

Para la determinación de los honorarios, se toma como base la tarifa recogida en el apartado 5.0.1 del citado Real Decreto, en el que se establece que esta tarifa se aplica a arquitectura monumental y conmemorativa. Así, se determina que los honorarios correspondientes a la redacción del proyecto, se obtendrán en función del Presupuesto de Ejecución Material estimado en la fase anterior, Proyecto Básico, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H = (P \times C_m) / 100$$

siendo:

P = presupuesto de ejecución material.

C<sub>m</sub> = Coeficiente obtenido en el cuadro V-A, donde



**CUADRO V-A**

P		F <sub>a</sub>		Coeficiente
		(en miles de pes.)		(C <sub>m</sub> )
Más de	Hasta	500	1.000	13,00
				12,40
				11,35
				10,40
				9,80
				9,40
				9,00
				8,50
				7,95
				7,60
				7,30
				7,05
				6,80
				6,65
				6,55
				6,40
				6,25
				6,20
				6,00
				5,90
				5,75
				5,60
				5,50
				5,35
				5,20
			Más de 650.000	

Fa = Coeficiente de actualización.

El Fa, aparece publicado cada año en la web del COACM. El valor del Factor de Actualización, vigente desde octubre de 2019, es **9,40**, según Normas para la Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material del COACM actualizada para 2021 y publicada en su web.

Al encontrarnos con una normativa algo desactualizada, deberemos proceder con el cálculo en pesetas, tomando el valor del cambio el establecido por el Banco de España que establece 166,386 pesetas por euro. Por lo tanto, lo primero que hay que hacer es calcular el Cm y se calcula en función del cociente P/Fa (en miles de pesetas).

$$P = 1.961.010,90 \text{ €} \times 166,386 = 326.284.759,61 \text{ pesetas.}$$

$$Fa = 9,40$$

Para el cálculo debemos considerar el PEM en miles de pesetas, por tanto 326.284,76 miles de pesetas

$$Cm = 326.284,76 / 9,40 = 34.711,14 \text{ miles de pesetas, entre 30.000 y 40.000 lo que da un valor en la tabla V-A de } \mathbf{7,60}.$$

A continuación, aplicamos la fórmula antes citada para el cálculo de honorarios (H= (P x Cm)/100) y consideraremos la parte contratada que atiende a la siguiente tabla



Estudios previos ... ..	5 %
Anteproyecto ... ..	25 %
Proyecto básico ... ..	40 %
Proyecto de ejecución ... ..	70 %
Dirección de obras ... ..	95 %
Liquidación y recepción ... ..	100 %

En este caso al encontrarnos en la fase de Redacción del Proyecto de Ejecución con un Proyecto Básico ya redactado, el porcentaje que corresponde es del 30% de los honorarios totales, según el desglose anterior.

Todo ello queda resumido en la siguiente tabla

PEM	1.961.010,90 €	
Fa	9,40	
1€	166.386 ptas	
C	7,60	
<b>HONORARIOS DE REFERENCIA COACM</b>		
Honorarios Redacción de Proyecto de Ejecución	(PEM * C)/100 * 30%	44.711,05 €

### 3.5.2.2. Redacción de Estudio de Seguridad y Salud

Para el cálculo de honorarios para la Redacción del Estudio de Seguridad y Salud será de aplicación la siguiente fórmula:

$$H_{ESS} = PEM \times C_{ESS} / 100$$

Donde  $C_{ESS}$  es el coeficiente obtenido en relación al valor del PEM a través de la siguiente tabla.

$C_{ESS}$	PEM
0,324	hasta 40.000 €
0,311	hasta 50.000 €
0,289	hasta 70.000€
0,281	hasta 90.000 €
0,267	hasta 120.000 €
0,251	hasta 160.000 €
0,224	hasta 200.000 €



C <sub>ESS</sub>	PEM
0,211	hasta 400.000 €
0,203	hasta 70.0000 €
0,189	hasta 1.000.000 €
<b>0,178</b>	<b>Hasta 2.000.000 €</b>
0,167	hasta 3.000.000 €
0,154	hasta 4.000.000 €
0,143	hasta 5.000.000 €
0,135	hasta 6.000.000 €
0,127	hasta 7.000.000 €
0,119	hasta 10.000.000
0,108	más de 10.000.000

$$H_{ESS} = 1.961.010,90 \text{ €} \times 0,178 / 100$$

$$H_{ESS} = 3.490,60$$

Se resume en la siguiente tabla:

HONORARIOS ESS		
Honorarios Redacción de Estudio de Seguridad y Salud	PEM x C <sub>ESS</sub> / 100	3.490,60 €

Por lo tanto, el presupuesto de licitación para la contratación de los trabajos descritos que integran la Rehabilitación Convento de Santo Domingo y antigua Hospedería, quedaría de la siguiente manera:

	NETO	IVA	NETO+IVA
Honorarios Redacción de Proyecto de Ejecución	44.711,05 €	9.389,32 €	54.100,37 €
Honorarios Redacción de Estudio de Seguridad y Salud	3.490,60 €	733,03 €	4.223,63 €
<b>TOTALES</b>	48.201,65 €	10.122,35 €	<b>58.324,00 €</b>



El presupuesto base de licitación asciende a la cantidad de 58.324,00 € IVA incluido (Precio neto: 48.201,65 €; IVA 21%: 10.122,35 €).

Se entenderá a todos los efectos que tanto el presupuesto de licitación como las proposiciones económicas presentadas por los licitadores comprenden todos los gastos que la adjudicataria deba realizar para el normal cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, beneficios, seguros, transporte, de comprobación, las tasas por presentación de trabajos facultativos de replanteo, dietas, dirección, inspección y liquidación de las obras y cualesquiera otras que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes para la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en la forma y cuantía que éstas señalen, y toda clase de impuestos, tributos, tasas y licencias en vigor, así como los que se establezcan o modifiquen durante la vigencia del contrato.

Debido a la dificultad en la determinación exacta de los costes directos e indirectos, se ha tomado en consideración lo establecido en el artículo 131 del RGLCP, estableciéndose unos costes indirectos del 13%. Así, se establecen los siguientes costes directos e indirectos:

Costes	Importe	IVA	Importe con IVA
Costes directos	41.935,44	8.806,44	50.741,88
Costes indirectos	6.266,21	1.315,91	7.582,12
	48.201,65	10.122,35	58.324,00

### 3.5.3. Valor estimado del contrato

El valor estimado del presente contrato, calculado conforme a lo establecido en el artículo 101.12 de la LCSP:

	Valor estimado
Honorarios PE	44.711,05 €
Honorarios ESS	3.490,60 €
<b>Total</b>	<b>48.201,65 €</b>

Asciende a la cantidad de 48.201,65 €.

El valor estimado anteriormente citado ha sido tenido en cuenta para elegir el procedimiento de adjudicación y la publicidad a la que se somete el mismo, teniendo en cuenta las posibles modificaciones y otras opciones eventuales.



#### 3.5.4. Importes que deben ser objeto de retención en cada anualidad:

En lo que se refiere a la distribución por anualidades, es de indicar que el abono del precio irá acorde con la presentación de la documentación requerida y tras la emisión del correspondiente informe de conformidad llevado a cabo por el Servicio de Turismo.

- Año 2022: 58.324,00 €

#### 3.5.5. Cofinanciación

El Fondo Europeo de Desarrollo Regional podrá cofinanciar esta acción contribuyendo a las prioridades de la Unión Europea en materia de cohesión económica, social y territorial mediante inversiones estratégicas que redunden en el crecimiento económico de la región. La presente acción podrá ser cofinanciada por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) de acuerdo con lo establecido en el Programa Operativo de la Región de Castilla-La Mancha para la programación del FEDER 2021-2027, incluidos en el Eje Prioritario: 6, Objetivo temático: OT6, Prioridad: 6c, Objetivo Específico: 6.3.1. Promover la protección, fomento y desarrollo del patrimonio cultural. Programa de fomento del turismo patrimonial en CLM. Programa de fomento del turismo en espacios naturales.

#### 3.5.6. Sistema de determinación del precio del contrato

A tanto alzado (artículo 309.1 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).

#### 3.5.7. Régimen de pago del precio

##### Normas Generales

El pago se realizará a la prestación del servicio, una vez entregados en el Registro General del órgano de contratación correspondiente dos ejemplares completos del proyecto definitivo, previa presentación de la factura electrónica, y conformidad del responsable del contrato designado por la Administración como se indica a continuación:

- El 50% a la entrega del proyecto completo a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.



- El 50% restante una vez que la Consejería de Economía, Empresas y Empleo haya mostrado su conformidad con el proyecto, tras la supervisión e informe favorable de la responsable del contrato.

El abono de los importes correspondientes a los trabajos realizados por la adjudicataria se realizará.

En la factura se especificará:

- la denominación del contrato
- el concepto por el que se factura.
- El órgano de contratación: (Secretaría General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo), el destinatario del servicio (Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía), y los siguientes códigos DIR3:
  - o Código órgano gestor: A08013845 (Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía).
  - o Código unidad tramitadora: A08013845 (Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía).
  - o Código oficina contable: A08014327 (Intervención General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

La página de la factura electrónica es: <https://www.jccm.es/tramitesygestiones/alta-de-factura-electronica-de-la-junta-de-castilla-la-mancha>.

#### 4. Aptitud y solvencia necesarias para la ejecución del contrato.

##### 4.1. Solvencia económica y financiera (art. 87 LCSP):

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera:

- a. **Criterio:** volumen o cifra anual de negocios referida al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos.
- b. **Requisito mínimo:** dicho volumen será, al menos, por importe de 72.302,48 €, IVA no incluido.
- c. **Medio de acreditación:** Deberá presentar 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 que deban estar inscritos.



#### 4.2. Solvencia técnica o profesional (art. 90 LCSP):

Los licitadores deberán acreditar su solvencia técnica o profesional:

- a. **Criterio:** relación de los principales servicios, relacionados con el objeto del contrato, realizados en los tres últimos ejercicios, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado del mismo.

A los efectos de determinar la correspondencia entre los trabajos acreditados y los que constituyen el objeto del contrato, cuando exista clasificación aplicable a este último, se atenderá al grupo y subgrupo de clasificación al que pertenecen unos y otros y en los demás casos a la coincidencia entre los dos primeros dígitos de sus respectivos CPV.

- b. **Requisito mínimo:** el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución debe ser igual o superior a 33.741,16 €, IVA no incluido.
- c. **Medios de acreditación:** deberá aportarse certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; y cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado emitido por éste o, a falta de dicho certificado, mediante una declaración responsable del empresario.

#### 4.3. Clasificación de las empresas.

No se exige

#### 4.4. Cumplimiento de las normas de garantía de la calidad.

No se exige

#### 4.5. Cumplimiento de las normas de gestión medioambiental.

No se exige

#### 4.6. Concreción de las condiciones de solvencia.

Los licitadores deberán comprometerse a dedicar a la ejecución del contrato los medios materiales y personales suficientes para ello. A tal fin, cumplimentarán el anexo incluido como modelo en el PCAP, en el que el licitador declarará que el equipo que se compromete a adscribir a la ejecución del contrato cumple todos los requisitos y condiciones estipuladas en el PPT.

Los medios adscritos deberán ser mantenidos por el adjudicatario durante todo el tiempo de realización del contrato. A este compromiso se le atribuye el carácter de obligación esencial del contrato, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución del contrato.



#### 4.6.1. Especificación de nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación:

Se establece la obligación de adscribir a la ejecución del contrato un equipo multidisciplinar formado por un número de profesionales que cuenten con diversas titulaciones que permitan realizar el trabajo. Las titulaciones a considerar serán en función del objeto de las necesidades del contrato, por ello, el equipo técnico adscrito a la ejecución del contrato estará integrado como mínimo por:

- 1 Arquitecto.
- 1 Arquitecto técnico.
- 1 Ingeniero Industrial o ingeniero técnico industrial.
- 2 arquitectos, técnicos superiores en proyectos de edificación o delineantes.

Los componentes del equipo deberán reunir los siguientes requisitos de titulación y experiencia:

##### Arquitecto:

- Título de Arquitecto, grado en arquitectura o certificación de la Universidad a la que pertenezca la Escuela Técnica Superior de Arquitectura donde haya finalizado los estudios.
- Acreditación de 5 años de experiencia profesional.

##### Arquitecto técnico:

- Título de Arquitecto técnico, Aparejador o Ingeniero de la edificación.
- Acreditación de 5 años de experiencia profesional.

##### Ingeniero Industrial o ingeniero técnico industrial:

- Título de Ingeniero Industrial o de Ingeniero Técnico Industrial.
- Acreditación de 5 años de experiencia profesional.

##### Técnico superior en proyectos de edificación o delineante:

- Título de Arquitecto, Técnico superior en proyectos de edificación, delineante o Certificado de profesionalidad en Representación de proyectos de edificación.



Para acreditar los requisitos mínimos exigidos al personal del equipo técnico o, en su caso, los mejorados, la empresa propuesta como adjudicataria aportará:

- Los currículos, que serán presentados en el modelo “Europass curriculum vitae” y firmados por el interesado.
- Certificado de empresa, certificado de colegio profesional o certificados expedidos por órgano competente.

#### 4.6.2. Especificación de medios materiales.

Se deberá disponer de los medios materiales, ordenadores, software (de dibujo, diseño, cálculo...) suficientes para la correcta ejecución de los trabajos.

#### 4.6.3. Compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes.

Este compromiso tendrá la consideración de obligación esencial, a los efectos previstos en el art. 211 de la LCSP y, por lo tanto, su incumplimiento será causa de resolución del contrato

## 5. Garantías.

### 5.1. Provisional.

No se exige.

### 5.2. Definitiva.

No existen circunstancias que hagan conveniente eximir al adjudicatario de la necesidad de constituir garantía, ni que se complemente hasta un máximo del 5% del precio contratado.

## 6. Selección del adjudicatario.

### 6.1. Procedimiento de adjudicación.

La adjudicación se realizará por el procedimiento abierto simplificado (artículo 159 LCSP), de tramitación ordinaria (artículos 116 y 117 LCSP). Teniendo en cuenta que, según el artículo 131.2 de la LCSP, los procedimientos que deben ser utilizados ordinariamente para la adjudicación de los contratos son el procedimiento abierto y el procedimiento restringido; se opta por el primero por ser el procedimiento con mayor garantía para la concurrencia, ya que todo empresario interesado podrá presentar una proposición.



## 6.2. Determinación de los criterios que han de servir de base a la adjudicación, ponderación relativa atribuida a cada criterio y forma de evaluación.

CRITERIO	PONDERACIÓN	EVALUACIÓN
1. Económico. Precio.	Hasta 42 puntos.	Automática.
2. Cualitativo. Trabajo con herramientas BIM	Hasta 20 puntos.	Automática
3. Cualitativo. Mejora del equipo técnico.	Hasta 10 puntos.	Automática
4. Cualitativo. Eficiencia energética.	Hasta 10 puntos.	Automática
5. Cualitativo. Reducción en el plazo de entrega del proyecto.	Hasta 5 puntos.	Automática
6. Cualitativo. Modelado en 3D.	Hasta 5 puntos.	Automática
7. Cualitativo. Sistema de gestión documental.	Hasta 5 puntos.	Automática
8. Cualitativo. Trabajo Georreferenciado.	Hasta 3 puntos	Automática

## 6.3. Justificación de la elección del criterio.

En relación con la elección de los criterios, se han utilizado los siguientes criterios:

6.3.1. Criterio "Precio", con valoración hasta 42 puntos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 145 de la LCSP, la mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos. El criterio económico por excelencia es el criterio "precio", consistente en el gasto monetario la Administración está dispuesta a abonar por la realización del trabajo.

Respecto a la fórmula utilizada en el apartado 6.4 de esta propuesta, se considera que la utilización de la fórmula proporcional es la que mejor garantiza la igualdad entre los distintos licitadores.

6.3.2. Criterio "Trabajo con herramientas BIM", con valoración hasta 20 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretenden evitar posibles errores de documentación e incongruencias. Consiste en una metodología de trabajo colaborativa y en tiempo real para la gestión de proyectos constructivos que permite detectar las colisiones, errores e inconsistencias desde el principio y rectificarlas durante la fase de diseño. El desarrollo de mediciones y presupuestos a través de esta metodología



permite identificar las partidas de forma inequívoca vinculándolas a elementos constructivos, materiales o instalaciones.

6.3.3. Criterio “Mejora del equipo técnico”, con valoración hasta 10 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretende conseguir que el grupo de trabajo encargado de realizar los trabajos objeto del presente contrato sea lo más cualificado posible para su desarrollo.

6.3.4. Criterio “Eficiencia energética”, con valoración hasta 10 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretende fomentar la utilización de soluciones arquitectónicas y materiales apropiados que permitan alcanzar una mayor sostenibilidad y eficiencia energética y, por tanto, la mejora en las soluciones arquitectónicas, la gestión de los recursos naturales, la reducción de residuos y la reducción de la huella de carbono del edificio.

6.3.5. Criterio “Reducción en el plazo de entrega del proyecto”, con valoración hasta 5 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretende conseguir respuesta con mayor rapidez a la necesidad del servicio.

6.3.6. Criterio “Modelado en 3D”, con valoración hasta 5 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretende desarrollar los trabajos de forma que permita visualizar de una forma más óptima las soluciones propuestas y los espacios. A su vez, el desarrollo de modelos 3D permite el análisis y estudio de diferentes soluciones y su evaluación lo que permite una detección de errores e incongruencias.

6.3.7. Criterio “Sistema de gestión documental”, con valoración hasta 5 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretende conseguir un orden documental y de contenido en el proyecto, facilitando las comunicaciones, el entendimiento del proyecto, evitando carencias documentales e identificando de forma inequívoca todas las partes del proyecto.

6.3.8. Criterio “Trabajo georreferenciado”, con valoración hasta 3 puntos.

Con el establecimiento de este criterio se pretende conseguir un óptimo replanteo de los elementos que componen el proyecto. Permite la comprobación y superposición de todas las áreas del proyecto (arquitectura, instalaciones, estructuras), de tal forma que permite la identificación de errores y el encuentro entre trazados.

## 6.4. Forma de evaluación.

La valoración de las ofertas presentadas se hará conforme a los siguientes criterios:



1. **Criterio “Precio”, hasta 42 puntos (evaluación automática).**

Para la comparación del elemento “precio” en las ofertas se tendrá en cuenta, exclusivamente, el precio neto de cada una, valorándose la disminución en el precio neto fijado por la Administración de la siguiente forma:

Las ofertas serán puntuadas entre 0 y 42 puntos, asignándose 42 puntos a la oferta más barata y 0 puntos a una oferta que fuera igual al presupuesto máximo de licitación. El resto de las ofertas se puntuarán de forma proporcional, según la siguiente expresión matemática:

$$P_i = 42 \times \frac{PML - O_i}{PML - O_{min}}$$

Siendo:

P<sub>i</sub>: Puntuación obtenida por la oferta del licitador i.

PML: Presupuesto máximo de licitación del servicio

O<sub>i</sub>: Oferta presentada por el licitador i.

O<sub>min</sub>: Oferta mínima presentada.

La puntuación resultante se redondeará al segundo decimal observando el dígito que esté a su derecha. Si éste es menor que 5, el dígito a redondear se mantendrá igual; si es igual o mayor que 5, el dígito se aumentará en una unidad.

2. **Criterio “Trabajo con herramientas BIM”, 20 puntos (evaluación automática).** Se valorará con la máxima puntuación si dispone de la metodología de trabajo con herramientas BIM y ha desarrollado, al menos, un proyecto con la misma; y con 0 puntos si no dispone de esta metodología de trabajo o no se ha desarrollado un proyecto con la misma anteriormente. Entiéndase como la metodología de trabajo colaborativa y en tiempo real para la gestión de proyectos constructivos a través de programas y software específicos.
3. **Criterio “Mejora del equipo técnico”, hasta 10 puntos (evaluación automática).** Se considera como mejora del equipo la incorporación al equipo técnico redactor establecido como mínimo, de los siguientes técnicos, siendo estos profesionales distintos a los componentes del citado equipo.



MEJORA DEL EQUIPO TÉCNICO	PUNTUACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Técnico especialista en Cálculo estructural (Arquitecto / Ingeniero)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 puntos</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Técnico especialista en Arqueología</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 puntos</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BIM Manager (máster BIM Manager)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 puntos</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Técnico superior de proyectos de edificación o delineante (Título de arquitecto o grado en arquitectura, de técnico superior de proyecto de edificación, de delineante o certificado profesional en Representación de proyectos de edificación.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 puntos por profesional hasta un máximo de 4 puntos</li> </ul>

4. **Criterio “Eficiencia energética”, hasta 10 puntos (evaluación automática).** Se valorará mediante el compromiso de obtener en el diseño resultante una certificación energética:

- Certificación energética inferior a B: 0 puntos.
- Certificación energética B: 5 puntos.
- Certificación energética A: 10 puntos.

Según lo establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

5. **Criterio “Reducción en el plazo de entrega del proyecto”, hasta 5 puntos (evaluación automática).** Teniendo en cuenta que los plazos máximos de entrega de las fases 1 y 2 (35 y 28 días, respectivamente), con respecto al plazo final de entrega del proyecto (63 días naturales):

La oferta se expresará en días naturales ofertados como reducción del plazo total de entrega del proyecto, valorándose atendiendo a la siguiente fórmula.

$$P = 5 \times \frac{Rd}{Rmax}$$

P: Puntuación

Rd: Días reducción ofertados

Rmax: Días reducción máxima (10)



La puntuación resultante se redondeará al segundo decimal observando el dígito que esté a su derecha. Si éste es menor que 5, el dígito a redondear se mantendrá igual; si es igual o mayor que 5, el dígito se aumentará en una unidad.

6. **Criterio “Modelado en 3D”, 5 puntos (evaluación automática).** Se considera la mejora en la calidad de la documentación aportada al evaluar las soluciones de una forma más integral. Se valorará con 5 puntos si se trabaja mediante el modelado 3D y 0 puntos si no se trabaja mediante dicha metodología.
7. **Criterio “Sistema de gestión documental”, 5 puntos (evaluación automática).** Mejorar la gestión de la información y evitar errores. Se valorará con 5 puntos si se dispone de un sistema de gestión documental y 0 puntos si no se dispone de dicho sistema.

El sistema de gestión documental deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a. Organización y presentación de documentos siguiendo un orden claro, con un sistema de nombrado y numeración que facilite la búsqueda de información de forma fácil e inequívoca.
- b. Identificación de cada uno de los paquetes de planos que componen el proyecto atendiendo a las indicaciones plasmadas en el *Anejo I Contenido del Proyecto*, de la *Parte I del Código Técnico de la Edificación*.
- c. Diferenciación en los documentos que componen el proyecto entre el Estado Actual del Inmueble o preexistencias y el Estado Reformado o propuesta.
- d. Identificación de cada instalación.
- e. Organización del presupuesto de forma clara e inequívoca para la identificación de los elementos y partidas a ejecutar.
- f. Ordenación mediante índices y paginado de todos los documentos presentados.

8. **Criterio “Trabajo Georreferenciado”, 5 puntos (evaluación automática).** Se valorará con 5 puntos si se trabaja de forma georreferenciada y 0 puntos si no se trabaja de dicha forma.

### 6.5. Ofertas con valores anormales o desproporcionados.

Se considerará inicialmente que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales y desproporcionados si se encuentra en los supuestos establecidos en el artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



## 6.6. Documentación para valorar los criterios de adjudicación.

Para la valoración del criterio de adjudicación del contrato, los licitadores deberán presentar la documentación que se indica a continuación:

1. Una proposición económica, que será redactada conforme al modelo establecido en el PCAP.
2. Un compromiso firmado de trabajo mediante metodología BIM donde se incluya que dicha metodología ha sido utilizada en al menos un proyecto anterior.
3. Una proposición de contratación de personal, conforme al modelo establecido en PCAP, a la que se acompañarán las titulaciones que acrediten la titulación requerida.
4. Un compromiso firmado avalando la obtención de una calificación energética A o B del proyecto.
5. Una proposición de plazo de entrega, que será redactada conforme al modelo establecido en el PCAP, en la que los licitadores deberán ofertar un plazo de entrega menor al máximo para el servicio al que licita, que deberá ser en días naturales.
6. Un compromiso firmado de trabajo en 3D.
7. Compromiso firmado de disponer de un sistema de gestión documental que cumpla con los requisitos indicados en el apartado 6.4.7.
8. Un compromiso firmado de trabajo georreferenciado mediante coordenadas UTM.

## 6.7. Fases en el procedimiento de adjudicación y umbral mínimo de puntuación que debe obtenerse.

De conformidad con lo establecido en el artículo 146.3 LCSP, el presente procedimiento de adjudicación se articula en varias fases, correspondiendo a la Mesa de Contratación aplicar los criterios de adjudicación a fin de determinar las ofertas que superan el umbral mínimo de puntuación establecido en el conjunto de los criterios cualitativos para continuar en el proceso. Los licitadores que no alcancen el umbral mínimo establecido no continuarán en el procedimiento selectivo y serán excluidos mediante acuerdo de la Mesa de Contratación.

-Fases y criterios:

Fase 1: Criterios cualitativos.

Fase 2: Criterio económico "precio".

-Umbral mínimo de puntuación en el conjunto de los criterios cualitativos para continuar en el proceso selectivo: 30 puntos.



## 7. Ejecución del contrato.

### 7.1. Responsables del contrato que se propone:

La persona titular de la Jefatura de Servicio de Turismo de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, Patricia Pérez de Castro. Teléfono: 925286306, e-mail: [pperezd@jccm.es](mailto:pperezd@jccm.es)

### 7.2. Causas específicas de resolución.

Incumplimiento del compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes.

### 7.3. Subcontratación.

Se permite.

### 7.4. Penalidades específicas

No se proponen.

### 7.5. Plazo de garantía de contrato.

El plazo de garantía que se fija para este contrato es de 1 año a partir de la fecha de terminación del contrato de conformidad.

### 7.6. Vicios o defectos durante el plazo de garantía.

Si durante el plazo de garantía se acreditase la existencia de vicios o defectos en los trabajos efectuados, la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, tendrá derecho a reclamar del contratista la subsanación de los mismos.



### *8. Vocales que pueden ser designados para representar al Servicio proponente en la Mesa de Contratación:*

Vocal: La persona titular de la Jefatura de Sección del Servicio de Turismo de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, Juan Francisco Martínez Lorca: 925266428, e-Mail: [jfmartinezl@jccm.es](mailto:jfmartinezl@jccm.es)

Suplente: M<sup>a</sup> Antonia González Mayo, Jefa de Sección del Servicio de Turismo de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, teléfono: 925267212, e-mail: [magonzalezm@jccm.es](mailto:magonzalezm@jccm.es)

### *9. Relación de pliegos y documentos que contienen las prescripciones técnicas particulares que han de regir la realización de la prestación que se acompañan como anexo de la presente propuesta de contratación:*

Pliego de Prescripciones Técnicas.

Proyecto Básico

Estudio Geotécnico

En Toledo, a fecha de la firma.

**LA DIRECTORA GENERAL DE TURISMO, COMERCIO Y ARTESANÍA**

Ana Isabel Fernández Samper

