

## PROPUESTA DE CONTRATACIÓN

### CONTRATO DE OBRAS

REHABILITACIÓN PARCIAL DEL COMPLEJO INDUSTRIAL SAN CARLOS,  
RÍOPAR, ALBACETE, PARA SU USO COMO HOSPEDERÍA,  
RESTAURANTE, ZONA DE EVENTOS Y MUSEO

#### PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA

##### Tramitación anticipada

1	Justificación de la propuesta: .....	3
2	Naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir.....	4
2.1	Naturaleza:.....	4
2.2	Extensión:.....	4
3	Idoneidad del objeto y del contenido del contrato proyectado para satisfacer dichas necesidades. ....	4
3.1	Objeto del contrato: .....	4
3.2	Grupo en que se clasifica la obra:.....	5
3.3	Plazo total de ejecución del contrato:.....	6
3.3.1	Plazo total.....	6
3.3.2	Plazos parciales.....	6
3.4	Prórroga: .....	6
3.5	Modificación: .....	6
3.6	Lugar de ejecución de las obras:.....	7
3.7	Financiación: .....	7
3.7.1	El presupuesto base de licitación.....	7
3.7.2	Valor estimado del contrato (art. 101 LCSP). ....	8
3.7.3	Importes que deben ser objeto de retención en cada anualidad:.....	8
3.8	Aplicación presupuestaria: .....	8
3.9	Régimen de pago del precio: .....	8





3.10 Procedimiento de adjudicación: ..... 8

3.11 Control de calidad de obras: ..... 9

4 Aptitud y solvencia necesarias para la ejecución del contrato. .... 9

Exigencia de clasificación: ..... 9

5 Garantías..... 11

5.1 Provisional:..... 11

5.2 Definitiva:..... 11

6 Selección del adjudicatario..... 11

6.1 Determinación de los criterios que han de servir de base a la adjudicación, ponderación relativa atribuida a cada criterio y forma de evaluación: ..... 11

6.2 Justificación de la elección de los criterios. .... 11

6.3 Forma de evaluación..... 12

6.4 Ofertas con valores anormales o desproporcionados..... 14

6.5 Documentación para valorar los criterios de adjudicación..... 14

7 Ejecución del contrato..... 15

7.1 Responsable del contrato: ..... 15

7.2 Obligación del contratista de presentar un programa de trabajo para la ejecución del contrato:..... 15

7.3 Penalidades específicas: ..... 15

7.4 Causas específicas de resolución del contrato: ..... 15

7.5 Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.1 LCSP): ..... 15

7.6 Seguros..... 15

7.7 Plazo de garantía de contrato:..... 16

8 Vocal/es que puede ser designado/os para representar al Servicio proponente en la Mesa de Contratación: ..... 16

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: ..... 16





## 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 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 la Rehabilitación parcial del Complejo Industrial de San Carlos en Riópar (Albacete) para la implantación de una hospedería, restaurante, zona de eventos y museo.

Al objeto de cumplir con dicho propósito, la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía tiene intención de contratar las obras de rehabilitación parcial del Complejo Industrial de San Carlos, para lo que se contrató el





correspondiente proyecto básico y de ejecución redactado por BAB ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P. y aprobado por el Secretario General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, con fecha 27 de septiembre de 2023, que sirve de base para la contratación de las presentes obras.

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

### **2.1 Naturaleza:**

Obras de rehabilitación parcial del Complejo Industrial San Carlos sito en calle San Vicente 26 (A) Riópar, Albacete, para su uso como **hospedería, restaurante, zona de eventos y museo.**

### **2.2 Extensión:**

Las obras a realizar son las definidas en el proyecto elaborado por BAB ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P., figurando como proyectistas: Ignacio Barceló de Torres, Enrique Ruiz del Portal García, Enrique García Blázquez y Rafael Canneti Heredia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 99.3, b) 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, en adelante LCSP, no procede la división en lotes del objeto del contrato, puesto que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato podría dificultar la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta, además, que se trata de una obra completa, de conformidad con lo establecido en el art. 125.1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, entendiéndose por tal, la susceptible de ser entregada al uso general o servicio correspondiente.

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

### **3.1 Objeto del contrato:**

Es objeto del presente contrato la ejecución de las obras de rehabilitación parcial del Complejo Industrial de San Carlos, sito en calle San Vicente 26 (A) Riópar,





Albacete para la implantación de una hospedería, restaurante, zona de eventos y museo.

### 3.2 Grupo en que se clasifica la obra:

Según el artículo 232.1 a) de la LCSP, la obra objeto del contrato se califica como “obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación”, y en relación con lo establecido en el apartado 7 del mismo artículo, se trata de obras de rehabilitación ya que se dota al edificio de una nueva funcionalidad.

Grupo C, categoría 5, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.5 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que establece que “la clasificación en un grupo solamente podrá ser exigida cuando por la naturaleza de la obra resulte necesario que el contratista se encuentre clasificado en todos los subgrupos básicos del mismo”, teniendo en cuenta que ninguno de los subgrupos supera el 20% del precio total del contrato, como en el siguiente cuadro se expresa:

RESUMEN DE PRESUPUESTO .....	CAPÍTULO RESUMEN IMPORTE.....	%
01 ACTUACIONES PREVIAS .....	53.456,28	1,20%
02 DESMONTADOS, DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES.....	154.814,72	3,48%
03 CONSOLIDACIONES Y REFUERZOS.....	64.762,51	1,46%
04 CIMENTACIONES.....	273.598,83	6,15%
05 ESTRUCTURA .....	230.066,60	5,17%
06 ALBAÑILERÍA.....	195.475,09	4,39%
07 AISLAMIENTOS, IMPERMEABILIZACIONES Y CUBIERTAS.....	351.588,32	7,90%
08 REVESTIMIENTOS, ALICATADOS, SOLADOS Y F. TECHOS.....	249.156,57	5,60%
09 CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y VIDRIERÍA .....	776.003,92	17,44%
10 URBANIZACION.....	340.900,16	7,66%
11 ASCENSORES.....	47.363,46	1,06%
12 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.....	90.098,38	2,03%
13 INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN.....	473.334,00	10,64%
14 INSTALACION FONTANERÍA.....	83.434,47	1,88%
15 INSTALACION PISCINA Y Balsa .....	30.720,11	0,69%
16 INSTALACION VENTILACIÓN.....	56.686,79	1,27%
17 INSTALACION ELECTRICIDAD .....	515.746,93	11,59%
18 INSTALACION TELECOMUNICACIONES .....	80.655,97	1,81%
19 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....	170.919,41	3,84%
20 VARIOS.....	109.986,59	2,47%
21 GAS.....	1.611,34	0,04%
22 CONTROL DE CALIDAD.....	11.422,17	0,26%
23 SEGURIDAD Y SALUD.....	57.049,18	1,28%
24 GESTION DE RESIDUOS.....	30.100,36	0,68%





**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL .....4.448.952,16**

13,00 % Gastos generales .....	578.363,78
6,00 % Beneficio industrial .....	266.937,13
Suma.....	845.300,91
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA .....	5.294.253,07
21% IVA .....	1.111.793,14

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN .....6.406.046,21**

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA .....	5.294.253,07
Importe de las modificaciones previstas (IVA excluido).....	1.058.850,61

**VALOR ESTIMADO..... 6.353.103,68**

Duración del contrato .....20 meses

**Valor medio anual .....3.811.861,97**

**3.3 Plazo total de ejecución del contrato:**

**3.3.1 Plazo total.**

Será de 20 meses, desde la fecha de la firma del acta de comprobación del replanteo.

**3.3.2 Plazos parciales.**

No se establecen plazos parciales, debiendo ejecutarse conforme a los plazos establecidos en el programa de trabajo que deberá presentar el contratista.

**3.4 Prórroga:**

No podrá prorrogarse.

**3.5 Modificación:**

Como consecuencia de las especiales características del Complejo Industrial San Carlos, las grandes dimensiones de la intervención, la multiplicidad de naves y edificios, así como por tratándose de la rehabilitación de un edificio declarado BIEN DE INTERÉS CULTURAL, se podrá modificar el contrato en las siguientes circunstancias:

- a) Si, como consecuencia de la realización de las obras arqueológicas previstas en el proyecto, aparecieran restos que sean considerados por la Dirección de Obra como susceptibles de protección o conservación por su especial importancia, y hubiera que adoptar medidas no previstas en el proyecto aprobado por la Administración.





- b) Si, como consecuencia de los trabajos de rehabilitación, apareciesen patologías que afecten a elementos estructurales, no detectadas durante la fase de proyecto, y estas obliguen al desarrollo de trabajos para la conservación de las características iniciales del inmueble.
- c) Si, como consecuencia del desarrollo de los trabajos, se detectasen nuevas características o elementos susceptibles de ser protegidos y restaurados, siempre que se encuentren alineados con la declaración de Bien de Interés Cultural.

El porcentaje sobre el precio inicial al que, como máximo, pueden afectar las modificaciones previstas es el 20% del mismo.

### 3.6 Lugar de ejecución de las obras:

La realización de las obras de rehabilitación parcial del Complejo Industrial de San Carlos para implantación de hospedería, restaurante, zona de eventos y museo se realizará en calle San Vicente 26 (A) Riópar, Albacete.

### 3.7 Financiación:

#### 3.7.1 El presupuesto base de licitación.

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a **6.406.046,21 €**, desglosado de la siguiente manera:

Precio neto, según el siguiente desglose:

Ejecución material	13% gastos generales	6% beneficio industrial
4.448.952,16 €	578.363,78 €	266.937,13 €

- Presupuesto base de licitación (IVA excluido): 5.294.253,07 €
- IVA (21%): 1.111.793,14 €

#### **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO): 6.406.046,21 €.**

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, 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.

### 3.7.2 Valor estimado del contrato (art. 101 LCSP).

Se desglosa de la siguiente manera:

- Importe de licitación (IVA excluido): 5.294.253,07 €
- Costes laborales derivados de los convenios colectivos sectoriales: No se establecen.
- Importe de las modificaciones previstas (IVA excluido): 1.058.850,61 €.
- Importe de las opciones eventuales (IVA excluido): No se establecen.

**VALOR ESTIMADO: 6.353.103,68 €.**

### 3.7.3 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 a lo indicado en el punto 3.9 del presente documento.

- Anualidad 2024: 1.935.236,22 €.
- Anualidad 2025: 3.962.893,70 €.
- Anualidad 2026: 507.916,29 €.

### 3.8 Aplicación presupuestaria:

Las obligaciones económicas que se deriven del cumplimiento de este contrato se imputarán a la aplicación presupuestaria 19120000G/751C/63000, elemento PEP JCCM/0000022447.

### 3.9 Régimen de pago del precio:

La facturación se realizará de la siguiente manera:

El director facultativo de la obra expedirá mensualmente, en los 10 días siguientes al mes al que correspondan, certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho periodo de tiempo, cuyos abonos tienen concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y, sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprendan.

### 3.10 Procedimiento de adjudicación:

La adjudicación se realizará por el procedimiento abierto (artículos 156 a 158 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 ordinario 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.

### 3.11 Control de calidad de obras:

Si.

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

### Exigencia de clasificación:

Sí, de conformidad con el art. 77.1.a LCSP y del artículo 36.5 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre. Grupo C, CATEGORÍA 5.

### Adscripción obligatoria de medios personales y/o materiales.

1.- Un/a **JEFE/A DE OBRA**, que deberá cumplir con los siguientes requisitos de titulación y experiencia:

- Titulación: tener alguna de las titulaciones siguientes:
  - Arquitecto o Graduado en Arquitectura.
  - Arquitecto Técnico o Aparejador.
  - Graduado en Ingeniería de la Edificación.
- Experiencia: contar con una experiencia mínima como Jefe/a de Obra de cinco años, dentro de los últimos diez, y haber ejecutado en los últimos diez años, como Jefe/a de Obra, una obra de edificación de Bien de Interés Cultural y/o Monumentos y/o edificios protegidos, de importe igual o superior a 1.000.000,00 €, de Ejecución Material.

2.- Un/a **RESPONSABLE DE INSTALACIONES**, que deberá cumplir con los siguientes requisitos de titulación y experiencia:

- Titulación: tener alguna de las siguientes titulaciones:
  - Ingeniero Industrial





- Ingeniero Técnico Industrial
- Graduado en Ingeniería

- Experiencia: contar con una experiencia mínima como Responsable de Instalaciones de cinco años, dentro de los últimos diez, en obras de rehabilitación de edificios o haber ejecutado en los últimos diez años, como Responsable de Instalaciones, una obra de edificación de Bien de Interés Cultural y/o Monumentos y/o edificios protegidos, de importe igual o superior a 1.000.000,00 €, de Ejecución Material.

3.- Un/a **ENCARGADO/A**, con dedicación al 100% para esta obra, que deberá contar con una experiencia mínima como encargado/a de cinco años, dentro de los últimos diez, en obras de edificación de rehabilitación de edificios.

El licitador que resulte **propuesto como adjudicatario** deberá aportar un escrito identificando a las personas que va a adscribir a la obra (deberán ser tres personas distintas), acompañado de la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos de titulación y experiencia indicados.

- Para acreditar el cumplimiento de los requisitos de titulación exigidos a las personas adscritas a la ejecución del contrato, el propuesto adjudicatario aportará original o copia compulsada de los títulos universitarios o, en su defecto, certificados del Colegio Profesional correspondiente.
- Para acreditar el cumplimiento de los requisitos de experiencia exigidos, el propuesto adjudicatario, aportará Currículum vitae en el que se acredite la experiencia de las personas adscritas a la ejecución del contrato como jefe/a de obra, responsable de instalaciones o encargado/a. A efectos del cómputo de la experiencia mínima de cinco años, dentro de los últimos diez, en obras de edificación general, se procederá a la suma de los plazos de ejecución de cada una de las obras en que acrediten haber participado.

Los cambios efectuados sobre las personas adscritas a la obra, en cumplimiento del presente apartado, que se efectúen durante la ejecución del contrato, deberán ser previamente informados por la Dirección Facultativa y autorizados por el órgano de contratación y, en todo caso, cumplirán con los mismos requisitos, acreditando los mismos en la forma establecida en los apartados anteriores.





## 5 Garantías.

### 5.1 Provisional:

No se exige.

### 5.2 Definitiva:

Se establecerá como garantía definitiva, el 5 por 100 del importe de adjudicación, excluido el IVA (artículo 107 LCSP).

## 6 Selección del adjudicatario.

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

CRITERIOS	PONDERACIÓN	EVALUACIÓN
Precio	Hasta 50 puntos.	Automática
Implantación de la metodología BIM	Hasta 35 puntos	Automática
Ampliación del plazo de garantía	Hasta 15 puntos	Automática

### 6.2 Justificación de la elección de los criterios.

**1.- Precio:** Se ha utilizado como el criterio de valoración el precio, puesto que 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 que la Administración está dispuesta a abonar por la realización del trabajo.

La fórmula elegida está indicada en el apartado 6.3 de esta propuesta y se justifica su elección en que la fórmula proporcional de valoración es la más respetuosa con el principio de igualdad de los licitadores.

#### **2.- Implantación de la metodología BIM.**

Building Information Modeling (BIM) es una metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión de un proyecto de construcción. Su objetivo es centralizar toda la información del proyecto en un modelo de información digital creado por todos sus agentes, con el fin de facilitar por un lado tanto el





mantenimiento del edificio como futuras intervenciones constructivas en el mismo.

**3.- Ampliación del plazo de garantía:** La ampliación del plazo de garantía como criterio de adjudicación, permitirá al órgano de contratación, como ordena el artículo 145.4 LCSP, obtener obras de gran calidad que respondan lo mejor posible a sus necesidades, al ofrecer mayores garantías para la correcta ejecución de las soluciones constructivas, que, a veces, pierden eficacia por una incorrecta ejecución que se materializa a lo largo del tiempo.

### 6.3 Forma de evaluación.

- **Criterio precio.** Máximo de 50 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:

La proposición económica será redactada conforme al modelo recogido en el PCAP, en la que se desglosará la proposición económica referida a la obra. Se hará constar, en partidas independientes, el precio neto del contrato y la cuantía correspondiente al IVA (21%).

El precio total ofertado por la empresa licitadora será la suma de los conceptos anteriores y será este precio total el que será tenido en cuenta para valorar las ofertas de las empresas.

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 50 puntos, asignándose 50 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:

$$P_i = 50 \times \frac{PML - O_i}{PML - O_{min}}$$

Siendo:

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





PML: Presupuesto máximo de licitación del servicio (sin IVA)

Oi: Oferta presentada por el licitador i (sin IVA)

Omin: Oferta mínima presentada (sin IVA)

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.

- **Implantación de la metodología BIM.** Máximo de 35 puntos (evaluación automática)

Se valorará el compromiso de la implantación de metodología Building Information Modeling (BIM), otorgándose 35 puntos a los licitadores que se comprometan a su implantación en los siguientes términos:

El contratista, se obliga a la elaboración, gestión, coordinación y administración de todo el proceso de modelado de información de construcción/edificación (también Building Information Modeling, BIM) durante las obras y entregas del edificio, así como a cualquier gasto (licencias, servicios cloud, etc.), derivado de este proceso. Para ello el contratista deberá elaborar, una vez realizadas las demoliciones contenidas en el proyecto, un modelo a través de un levantamiento topográfico de toda la estructura (pilares, forjados unidireccionales, bidireccionales, losas, vigas...), fachada existente, etc. El modelo resultante del estado actual se actualizará, bajo las directrices de la dirección facultativa, incorporando los elementos ejecutados en obra para la elaboración de los planos AS BUILT.

El contratista presentará, dentro de los 15 días siguientes a la fecha del acta de comprobación de replanteo, el Plan de Ejecución BIM (también BIM Execution Plan, en adelante BEP) que deberá incluir los procedimientos, herramientas, técnicas, procesos, formatos y plantillas, necesarios para desarrollar durante la construcción el contenido mínimo que se indica a continuación:

- Información general del proyecto.
- Objetivos BIM.
- Agentes, roles y responsabilidades dentro del equipo - Definición entornos y flujos de trabajo.
- Usos BIM contemplados.
- Definición de elementos. • Entregables.





- Coordinación y control de calidad del modelo.

El objetivo y la obligación del contratista será la elaboración y la actualización continuada del modelo BIM (arquitectura, estructura, e instalaciones) durante la ejecución de las obras con el fin de tener, en la recepción de las mismas, un modelo BIM As Built o final que refleje el edificio realmente construido y contenga los datos necesarios para el proceso de explotación y mantenimiento del edificio.

Para su puesta en funcionamiento, una vez concluidas las obras, el contratista deberá suministrar el software específico necesario para el control del modelo e impartir la formación necesaria para su utilización al personal de mantenimiento.

En cuanto a la definición de los elementos, el nivel de desarrollo o Level Of Development (LOD) será de 400, y el nivel de información o Level Of Information (LOI) será entre G2 y G3, según las indicaciones de la dirección facultativa.

No se otorgará puntuación alguna a los compromisos de implantación de la metodología BIM que establezcan algún tipo de reserva o limitación al contenido mínimo recogido en el presente apartado.

- **Criterio Ampliación del plazo de garantía:** Máximo 15 puntos

Se valorará el compromiso de los licitadores de ampliar el plazo de garantía establecido como mínimo (12 meses), conforme al siguiente baremo:

- 12 meses adicionales: 7,5 puntos.
- 24 meses adicionales: 15 puntos.

#### 6.4 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.

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

Para la valoración de los criterios objetivos del contrato, los licitadores deberán presentar una proposición económica, que será redactada conforme al modelo establecido en el PCAP, así como, en caso de estimarlo oportuno, un compromiso sobre la ampliación del plazo de garantía y de uso de la metodología BIM.





## 7 Ejecución del contrato.

### 7.1 Responsable del contrato:

El responsable del contrato es el director facultativo (art. 62.2 LCSP).

- Unidad encargada del seguimiento económico: La persona que ostente la Jefatura de Servicio de Turismo de la Dirección General de Turismo Comercio y Artesanía.
- Responsable del seguimiento técnico y ejecución del contrato: Un funcionario técnico superior -arquitecto- adscrito a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

### 7.2 Obligación del contratista de presentar un programa de trabajo para la ejecución del contrato:

El contratista deberá presentar un programa de trabajo en el plazo de 30 días desde la formalización del contrato. En caso de no estar aprobado y presentado por la empresa adjudicataria, no se tramitarían las certificaciones oportunas.

### 7.3 Penalidades específicas:

No se establecen.

### 7.4 Causas específicas de resolución del contrato:

No se establecen.

### 7.5 Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.1 LCSP):

En las nuevas contrataciones, bajas y sustituciones que se produzcan durante la ejecución del contrato, la contratista se comprometa a incorporar al menos un 5% de personas desempleadas inscritas en las oficinas de empleo.

### 7.6 Seguros.

Se deberá indicar si el contratista debe suscribir seguro de responsabilidad civil y/o seguro todo riesgo de construcción y su importe.

- Seguro responsabilidad civil: Sí. Importe mínimo: el 20% del importe de adjudicación, sin IVA, para responder de daños materiales y/o personales derivados de la ejecución de la obra hasta la finalización del plazo de garantía de la misma.
- Seguro todo riesgo construcción: Sí. Importe mínimo: el importe de adjudicación del contrato, sin IVA, conforme a la normativa sobre





edificación, para responder de los daños y/o pérdidas materiales de la obra como consecuencia de un accidente: incendio, explosión, rayo, robo o expolio, fuerza mayor o de la naturaleza cuya contingencia e intensidad no sea previsible en el lugar de la obra.

#### 7.7 Plazo de garantía de contrato:

El plazo de garantía que se fija para este contrato es de un año contado a partir de la fecha del acta de recepción de conformidad de las obras, el cual podrá ser objeto de mejora por los licitadores en sus proposiciones.

#### 8 Vocal/es que puede ser designado/os para representar al Servicio proponente en la Mesa de Contratación:

Vocal titular: Sagrario Vázquez Fuentes: Jefa de Servicio de Turismo

Vocal suplente: Juan Francisco Martínez Lorca. Cargo: Jefe de sección.

Vocal suplente: María Antonia González Mayo. Cargo: Jefa de sección.

#### 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:

Proyecto básico y de ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de las obras de Rehabilitación parcial del Complejo Industrial de San Carlos en Riópar, (Albacete) para Hospedería, Restaurante, Zona de eventos y Museo, aprobado por Resolución del Secretario General de fecha 7 de diciembre de 2023.

En Toledo, a la fecha de la firma digital

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

