

## EXPEDIENTE PROCEDIMIENTO PÚBLICO

EXPTE: PP/1/2023

### INFORME DE NECESIDADES DE LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE LA ENVOLVENTE PRINCIPAL Y DE LA REFORMA Y ADECUACIÓN DE EDIFICIO E INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DEL EDIFICIO “HOTEL DE LA RECONQUISTA” DE OVIEDO A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO PÚBLICO POR HOSTELERÍA ASTURIANA, S.A. (HOASA) APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD EL 31 DE OCTUBRE DE 2023

#### 1.- Insuficiencia de medios y necesidad a satisfacer

Como propietaria del inmueble, HOASA está obligada a la realización de las obras necesarias para la conservación de la estructura, fachada y azotea, la reposición de instalaciones principales cuando sean inservibles para su uso y, en su caso, las obras para adaptar los elementos estructurales del Hotel a la normativa administrativa para que el mismo pueda seguir siendo explotado como establecimiento hotelero de categoría de 5 estrellas o equivalente.

Actualmente está previsto ejecutar la obra de reforma y rehabilitación de la envolvente principal del edificio “Hotel de la Reconquista” de Oviedo con el fin de frenar el deterioro de la envolvente principal del edificio y solventar los actuales problemas funcionales y de salubridad, mejorando además el comportamiento energético del conjunto y, por supuesto, su imagen. Dicho deterioro se debe fundamentalmente al desgaste producido por el edificio debido a su antigüedad.

Asimismo se adecuará la seguridad pasiva y activa frente al incendio de las plantas Baja, Sótano -1 y Sótano -2 del edificio a los estándares recogidos en la normativa actual de aplicación, Código Técnico de Edificación, Documento Básico de Seguridad contra incendios (CTE DB SI en adelante), dentro de los márgenes que permite dicha normativa al tratarse de un edificio con un nivel de protección cultural integral Monumental que recoge el actual Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo y su Catálogo. Todo ello respetando la volumetría, imagen y características funcionales del edificio.

Ambas actuaciones están recogidas en sendos proyectos básicos y de ejecución, si bien por la correlación existente entre las dos intervenciones las dos obras se van a licitar conjuntamente en un único contrato. La obra de Protección de Incendios está condicionada al desarrollo conjunto de parte de las obras de la envolvente por lo que es fundamental para la buena ejecución de las actuaciones la debida coordinación, dirección y realización conjunta de las obras mencionadas.

Conforme a la normativa legal vigente los trabajos objeto de esta obra deben ser realizados por profesionales que cuenten con la capacidad, habilitación y clasificación adecuada, por lo que es preciso la contratación de estos, dado que HOASA no dispone de los medios materiales ni personales precisos y adecuados para la realización de estos.

#### 2.- Objeto del contrato

La presente licitación tiene por objeto la contratación de las Obras de la Reforma y Rehabilitación de la envolvente principal y de la Reforma y Adecuación de edificio e instalaciones de protección contra incendios del edificio “Hotel De La Reconquista” de Oviedo.

### 3.- Descripción de los trabajos a realizar

Conforme al detalle contemplado en los proyectos básicos y de ejecución de las obras redactados por D. Joaquín Fernández Noval y debidamente visados por colegio profesional.

### 4.- Justificación de la no división en lotes

La contratación no se divide en lotes ya que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato pone en riesgo su correcta ejecución desde el punto de vista técnico al estar las diferentes fases de las obras interrelacionadas y ser interdependientes entre sí, tal y como consta en los proyectos básicos y de ejecución de las obras.

Las dos obras que forman parte del alcance de la presente contratación, la reforma de la envolvente y la adaptación de parte del edificio a la normativa de protección de incendios, están recogidas en sendos proyectos básicos y de ejecución, si bien por la correlación existente entre el alcance de las dos intervenciones las dos obras se licitan conjuntamente en un único contrato. La obra de Protección de Incendios está condicionada al desarrollo conjunto de parte de las obras de la envolvente por lo que es necesario para la adecuada ejecución de las actuaciones la debida coordinación y dirección conjunta de las diferentes prestaciones de ambas intervenciones, no resultando viable la división en lotes por obras dado que dicha división dificultaría la correcta ejecución de las obras desde el punto de vista técnico. Una pluralidad de contratistas diferentes en la ejecución de las distintas fases de las obras dificultaría la necesaria coordinación de la ejecución de las diferentes tareas contenidas en sendos proyectos.

Los trabajos objeto de la presente licitación se trata de obras concentradas en unas zonas del edificio y evidentemente con un uso y función común, donde los trabajos que se ejecutarán deben estar coordinados (demoliciones, preparación de superficies, instalaciones y ayudas, acabados) y ejecutados según una programación de obra, y similitud de materiales y acabados en todas las áreas de afección de la obra.

### 5.- Duración del contrato

15,5 meses, debiendo aplicarse a este plazo máximo las reducciones de plazo que proponga el contratista en su propuesta.

### 6.- Presupuesto base de licitación.

El desglose del cálculo del presupuesto es el que figura en la revisión de los precios realizada en octubre de 2023 de los Proyectos básicos y de ejecución para la reforma y rehabilitación de la envolvente principal y el de la reforma y adecuación de edificio e instalaciones de protección contra incendios del edificio "Hotel de la Reconquista" de Oviedo, y que forma parte de la documentación de la licitación:

Presupuesto (IVA excluido): **(2.326.265,20 €)**

IVA (21%): **(488.515,69 €)**

Presupuesto base de licitación (IVA incluido): **(2.814.780,89 €)**

Desglose del presupuesto base de licitación:

PRECIOS ACTUALIZADOS EN OCTUBRE 2023				
INTERVENCIÓN	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	PRESUPUESTO LICITACIÓN	IVA	PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN
ENVOLVENTE	1.343.438,67	1.598.692,02	335.725,32	1.934.417,34
PROTECCION INCENDIOS	611.406,03	727.573,18	152.790,37	880.363,55
	<b>1.954.844,70</b>	<b>2.326.265,20</b>	<b>488.515,69</b>	<b>2.814.780,89</b>

#### 7.- Valor estimado del contrato

El valor estimado del contrato coincide con el presupuesto base de licitación, Iva excluido, esto es **(2.326.265,20 €)**, al no preverse ni prórroga ni modificación contractual.

#### 8.- Procedimiento de contratación propuesto

De conformidad con las Instrucciones de Contratación de HOASA, el contrato se adjudicará por el Procedimiento Público y se llevará a cabo atendiendo a una pluralidad de criterios de adjudicación.

#### 9.- Criterios de valoración para su adjudicación

La adjudicación del contrato recaerá en el licitador que, en su conjunto, presente la proposición más ventajosa sobre un máximo de **100 puntos**, según los criterios que seguidamente se especifican y ponderan:

##### Criterios no valorables en cifras o porcentajes

Para poder continuar adelante en el proceso de adjudicación, los licitadores deberán alcanzar una puntuación en los siguientes criterios (que dependen de un juicio de valor no cuantificable por fórmula) de, al menos, el 50% de la valoración máxima posible; es decir, que quedarán desestimadas y no continuarán valorándose las ofertas de los licitadores cuya documentación técnica no alcancen la puntuación mínima de 7,5 puntos.

	<u>Número</u>	<u>Descripción del criterio</u>	<u>Ponderación</u>
1		MEMORIA DE EJECUCION (Incluir planificación de trabajos en los teóricas 15,5 meses)	15 puntos

#### TOTAL 15 PUNTOS

Los aspectos que se tendrán en cuenta a la hora de valorar la proposición técnica (memoria de ejecución) serán la memoria del servicio y la calidad técnica de la propuesta presentada, de acuerdo a los siguientes aspectos:

##### CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

Definición y descripción del servicio: estrategias de entrada a la realización de la prestación y salida de la misma y principios de organización y atención a los usuarios



afectados, con explicación y definición de las actuaciones que llevará a cabo el contratista para la ejecución del servicio. **Valorado en un máximo de 2 puntos.**

- Se valorará la coherencia y claridad del documento, la estructura y su contenido en relación con la prestación a realizar, asimismo su coherencia con el plan de ejecución de los trabajos. **Valorado en un máximo de 1 punto.**

- Actuaciones de coordinación interna y externa indicando profesionales, periodicidad y funciones. Protocolos de derivación y seguimiento de casos. **Valorado en un máximo de 1 punto.**

- Descripción de las actuaciones encaminadas a la mejora de la calidad en la prestación del servicio: realización de auditorías, encuestas de satisfacción, espacios de supervisión profesional, uso de protocolos de atención a las demandas de usuarios, propuestas para protección y separación de zonas de obra frente a los usuarios del hotel. **Valorado en un máximo de 5 puntos.**

- Se valorará, la mayor adecuación de un código de buenas prácticas en materia de seguridad y salud laboral que contemple las conductas específicas que han de observar las personas trabajadoras adscritas a la ejecución del contrato. **Valorado en un máximo de 1 punto.**

- Descripción del planteamiento general del trabajo. Prelación de actividades y asignación de personal, referido a las distintas actividades enumeradas en el pliego licitado. **Valorado en un máximo de 2 puntos.**

- Planteamientos técnicos de cada parte del servicio, hito o capítulo, que incluya descripción del desarrollo de dicho planteamiento, presentando medios, documentos, (aplicaciones, informes, documentos, etc). **Valorado en un máximo de 1 punto.**

- Plan de trabajo propuesto por el licitador para implementar las operaciones de mantenimiento correctivo y reparación de deficiencias durante el periodo de garantía, para asegurar la obtención, en cada momento, de todas las prestaciones previstas y la inmediata reparación de deficiencias. **Este último apartado se valorará hasta con 2 puntos.**

Las medidas que se propongan en la memoria pasaran a formar parte del contrato, siendo estas de obligado cumplimiento de ser aprobadas o requeridas por Hoasa y la dirección facultativa.

La memoria tendrá un máximo de 35 páginas a una cara tamaño A4

#### **Criterios valorables en cifras o porcentajes**

<u>Número</u>	<u>Descripción del criterio</u>	<u>Fórmula</u>	<u>Ponderación</u>
2	PRECIO	F1	70 puntos
3	REDUCION DE PLAZO	F2	5 puntos
4	AMPLIACION DE GARANTIA	F3	10 puntos

**TOTAL 85 PUNTOS**

F1.- PRECIO. PUNTUACIÓN:

Se valorará hasta un máximo de 70 puntos la reducción del precio de la oferta, según la siguiente expresión matemática:

$$P_i = P_{\max} \times B_i \times K$$

$P_i$  = puntuación que otorga la fórmula a la oferta  $i$

$P_{\max}$  = puntuación máxima establecida en el pliego para el criterio precio.

$B_i$  = baja de la oferta  $i$  (precio máximo de licitación-precio ofertado) / precio máximo de licitación

$B_{\max}$  = baja mayor de entre todas las ofertas.

$K$  = **Valor igual a 4** (elegido previamente en función de la situación del mercado)

Si la  $B_{\max}$  ofertada resulta igual o inferior a la inversa del valor de  $K$ . Si la  $B_{\max}$  es superior,  $K$  será igual a  $1/B_{\max}$

Otorga a la oferta con mejor precio, y solo a esta, la mayor puntuación. Permite de antemano poner en juego todos los puntos asignados al criterio precio.

Dependiendo de las ofertas presentadas (en concreto, de la baja máxima), puede suponer que no se pongan en juego todos los puntos.

La variación en la baja realizada se traduce en una variación constante en la puntuación otorgada (función lineal).

La variación de las “diferencias entre bajas” se traduce en una variación constante y controlada de las “diferencias entre las puntuaciones otorgadas”.

La fórmula permite gestionar que no se desvirtúe la ponderación entre criterios técnicos y criterio precio, a través del valor  $K$  adecuado a cada circunstancia.

## F2.- REDUCCION DE PLAZO DE EJECUCION. PUNTUACIÓN:

Se valorará hasta un máximo de 5 puntos la reducción del plazo de ejecución en las sub-fases E3c.- fachada principal y cubierta adyacente, E1c – cubierta de patio de los gatos, E3g – Corredor del patio de los gatos y pintura parcial fachadas. Las propuestas de reducción en cada subfase se valorarán de forma separada y su puntuación se totalizará con los puntos obtenidos en cada subfase, hasta un máximo de los mencionados 5 puntos:

- En 1 SEMANA hasta 1 puntos.
- En 2 SEMANAS hasta 2 puntos.
- En 3 SEMANAS hasta 3 puntos.

## F3.- AMPLIACION DEL PLAZO DE GARANTIA:

Se valorará hasta un máximo de 10 puntos la ampliación del plazo de garantía mínimo exigido (1 año), de acuerdo a lo siguiente:

- En 1 AÑO hasta 2 puntos.
- En 2 AÑOS hasta 4 puntos.
- En 3 AÑOS hasta 6 puntos.
- En 4 AÑOS hasta 8 puntos.
- En 5 AÑOS hasta 10 puntos.

Con respecto a los criterios sobre si una oferta incurre en anormalidad se estará a lo establecido en el Pliego de cláusulas particulares.

### 10.- Solvencia económica-financiera y técnica

Al tratarse de un contrato de valor estimado mayor o igual a 500.000,00 euros, la solvencia económica, financiera y técnica se acreditará mediante el certificado de encontrarse debidamente clasificado en los grupos, subgrupos y categoría siguientes:

**-Clasificación:**

Grupo/s:	Subgrupo/s:	Categoría/s:
<b>C</b>	<b>TODOS</b>	<b>3</b>

- **Inscripción en el ROLECE:** Conforme lo establecido en el artículo 342 de la LCSP.

### 11.- Concreción de las condiciones de solvencia

Los licitadores deberán especificar en la oferta, los nombres, la cualificación profesional y los años de experiencia del personal responsable de ejecutar la prestación que se indican a continuación.

- EQUIPO MÍNIMO QUE DEBERÁ DISPONER EL ADJUDICATARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

1.- Jefe de obra/producción:

- Titulación: arquitecto o ingeniero (técnico o superior).
- Experiencia mínima > de tres años como jefe de obra.

2.- Encargado:

- Experiencia mínima > de tres años como encargado.

### 12.- Publicidad de la contratación

El anuncio de licitación del contrato se publicará en el perfil del contratante de la sociedad alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

### 13.- Presentación de proposiciones y Documentación Administrativa

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse al Pliego de Cláusulas Particulares, Pliego de Prescripciones Técnicas y a la documentación que configure el contenido de la presente licitación. La presentación de proposiciones supone la aceptación de la totalidad de las cláusulas, sin salvedad o reserva alguna.



Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figura en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de las propuestas suscritas.

Las proposiciones se presentarán exclusivamente por medios electrónicos a través del enlace electrónico que estará operativo desde la publicación de la licitación en el Perfil del Contratante de la Sociedad alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

#### **14.- Existencia de financiación**

La sociedad dispone a fecha actual de recursos financieros suficientes para proceder a la contratación objeto de este informe.

#### **15.- Responsable del contrato**

En este contrato las facultades del responsable del contrato serán ejercidas por la Dirección Facultativa.

#### **16.- Unidad técnica**

Se contará con una Unidad técnica para la apertura de sobres y valoración de ofertas. La composición de dicha Unidad Técnica quedará determinada en el marco del expediente en función de la disponibilidad existente para la realización de dicho trabajo en el momento de la valoración.

Lara M<sup>a</sup> Martínez Fernández

Apoderada del Consejo de Administración de Hostelería Asturiana, S.A.