

**Consejería de Hacienda**

Número de registro: 2017055783  
Fecha de registro: 21/12/2017

Referencia: **8488/2017**  
Destinatario: **B52016813**  
**HOSTEMEL S.L.**  
Dirección: **CALLE ALFONSO X, 6**  
**52005 MELILLA**  
**MELILLA**  
Núm. notificación: **ML/00000004/0001/000012962**

Asunto:	EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES Y DEPORTISTAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
Procedimiento:	Contrato Administrativo Especial (CONTRATACIÓN)
Fecha registro entrada:	
Núm. registro entrada:	

La titular de la Consejería de Hacienda, mediante Orden de 21/12/2017, registrado al número 2017004256, en el Libro de Oficial de Resoluciones de la Consejería ha dispuesto lo siguiente:

En el ámbito de las competencias que ostento de conformidad con el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2016 y, vistos los siguientes:

**ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

**PRIMERO.-** La Mesa de Contratación, en su sesión de fecha de 09 de noviembre de 2017, dio cuenta del informe del Director General Acctal. de Instalaciones Deportivas, de fecha 25 de octubre de 2017, que le fue requerido a instancias de la Mesa de Contratación en sesión celebrada el día 24 de octubre 2017 que literalmente dice:

**ASUNTO: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL ACCTAL. DE INSTALACIONES DEPORTIVAS, SOBRE LA UNICA OFERTA QUE SE HA PRESENTADO AL PROCEDIMIENTO ABIERTO , TRAMITACIÓN ORDINARIA , CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO “EXPLOTACIÓN DE LA**

Consejería de Hacienda

**RESIDENCIA DE ESTUDIANTES Y DEPORTISTAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA”.**  
- **CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIOS DE VALOR.**

**Recibido oficio en la Dirección General Acctal. De Instalaciones Deportivas, de fecha 24 de octubre de 2017, en el que se solicita:**

“A instancias de la Mesa de Contratación, en sesión celebrada el día 24 de octubre de 2017, adjunto le remito para su informe , original del contenido de la carpeta denominado “Criterios Evaluables Mediante Juicios de Valor”, de la única empresa que ha participado en el procedimiento Abierto, Tramitación Ordinaria con varios criterios de adjudicación para la contratación del servicio denominado **“EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES Y DEPORTISTAS DE LA CAM.** (Expediente 8848/2017), para que informe una vez aplicados los criterios bases para la adjudicación establecidos en el apartado 20 del Anexo I del PCAP que rige en el expediente, la puntuación obtenida por la empresa en este apartado, para poder proseguir con el procedimiento.”

En atención a todo ello, se procede a informar sobre la oferta técnica presentada.

Atendiendo a los siguientes criterios:

20.-Pluralidad de Criterios

Nº	DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO	PONDERACIÓN
I	<b>Criterios evaluables mediante juicios de valor</b>	<b>30 puntos</b>
I.1	<i>Valor técnico de la oferta</i>	
II	<b>Criterios cuantificables automáticamente</b>	<b>70 puntos</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100 puntos</b>

Consejería de Hacienda

## Justificación de los Criterios de Adjudicación:

### I. Criterios evaluables mediante juicios de valor :

#### *I.1 – Valor Técnico de la Oferta:*

Nº	DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO	PONDERACIÓN
I  I.1	<b>Criterios evaluables mediante juicios de valor</b> <i>-PLAN DE DINAMIZACIÓN-30P</i>	<b>30 puntos</b>
<b>TOTAL</b>		<b>30 puntos</b>

Descripción técnica de la solución: **Estructura y sistematización de la propuesta. Claridad, profundidad y detalle de la solución propuesta determinados a partir de la documentación técnica aportada. Adecuación o interés de la solución ofertada en su conjunto a lo solicitado en el pliego técnico.**

Unidad de medida: Puntos.

Sentido: Maximizador.

La propuesta técnica deberá detallar en concreto los siguientes aspectos:

- Plan de dinamización y mejora de la imagen de la Residencia de Estudiantes y Deportistas (30 PUNTOS):
  - Plan de viabilidad de los 6 años de contrato(estudio económico-financiero)
  - Plan de marketing de la instalación de apertura a la ciudadanía melillense
- Relación de medios personales y materiales, involucrados en el desarrollo del contrato. En caso de aportar mejora de medios personales , especificar la cualificación y titulación de cada uno de ellos, acreditando que disponen de la formación o experiencia acreditada.

**Método de valoración para el Plan de Dinamización :**

## Consejería de Hacienda

Se valorará la adecuación de la solución propuesta en su conjunto a lo solicitado en el pliego técnico, teniendo en especial consideración los aspectos más relevantes de la misma y destacados en la sección de prestaciones del pliego técnico, entre los que se destacan por su importancia el plan de trabajo relativo a las tareas de mantenimiento , así como su periodicidad , la configuración del equipo de trabajo , la descripción técnica de los elementos y materiales utilizados para el desarrollo del contrato, por considerar que son aspectos determinantes para evaluar la adecuación de la propuesta. De esta forma se establece la siguiente escala para la asignación de puntos:

- **0 puntos:** la propuesta en su conjunto tiene poco o nulo interés, o no se trata una propuesta que claramente garantice el adecuado cumplimiento de lo solicitado y la mejor calidad del servicio a desarrollar.
  - **10 puntos:** la propuesta en su conjunto tiene cierto interés, aunque algunos de los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico no garantizan claramente la mejor calidad del servicio en ese aspecto concreto.
  - **20 puntos:** la propuesta en su conjunto es de interés, y ofrece buenas soluciones técnicas a los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico, aunque no es la mejor opción, ni aporta, en general, propuestas que mejoren significativamente lo solicitado
  - **30 puntos:** la propuesta en su conjunto es de gran interés, pudiendo considerarse como óptima y de su lectura se aprecia que garantiza la prestación del servicio con altos niveles de eficiencia y calidad; ofrece excelentes soluciones técnicas a los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico y aporta en general, propuestas que mejoran significativamente lo solicitado. En definitiva, puede considerarse, de forma claramente diferenciada, como la mejor propuesta de las presentadas, aspectos tales como los que se relacionan a continuación:
- Calidad de los servicios ofertados .Mejora de las tarifas ofertadas para uso de los ciudadanos.
  - Cualificación y experiencia del personal técnico encargado del servicio.
  - Logística disponible.

**Consejería de Hacienda**

- Detalle del Estudio –económico financiero de la futura explotación del servicio.

**\*El estudio económico –financiero, es requisito imprescindible a presentar en la oferta de cada licitador, la no presentación del mismo supondrá la exclusión de la presente Licitación.**

**MÁXIMA VALORACIÓN MEDIANTE JUICIOS DE VALOR: 30 PUNTOS**

Se ha presentado un único licitador, la empresa **HOSTEMEL S.L**, entendiendo la **MESA DE CONTRATACIÓN**, que la citada oferta cumple con los requisitos administrativos para ser admitida al citado procedimiento, por lo tanto, se procede a su estudio técnico.

La propuesta, ha detallado :

- Plan de Viabilidad
- Plan de Marketing
- Relación de Medios Personales y materiales

Además ha presentado, el requisito imprescindible que se solicitaba en los pliegos, que es el estudio económico-financiero . Por lo tanto y en atención a ello, se considera una Oferta Técnica que cumple con todos los requisitos exigidos en los Pliegos objeto de licitación.

Se procede a profundizar en la oferta presentada:

**ANTECEDENTES DE LA INSTALACIÓN:**

- Se ha presentado un Estudio a lo largo del período temporal de existencia de la Residencia de Estudiantes y Deportistas de nuestra ciudad. Este estudio incluye, la situación del entorno de las instalaciones, tanto social como económico. Este estudio, sitúa a la empresa en la realidad social de nuestra ciudad, y las posibilidades económicas , para el aprovechamiento de las posibles ventajas que puede tener esta instalación, analizando las competencias existentes dentro del mismo sector de mercado.
- Se ha presentado un estudio pormenorizado de los ingresos que ha obtenido la instalación , como empresa adjudicataria que ha sido del servicio, de los últimos 8 años, mostrando cuadro de los mismos, además de gráfica de ocupación, dónde aparece reflejadas el volumen de ingresos a lo largo de estos años.

Consejería de Hacienda

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO/FINANCIERO DE LOS PRÓXIMO 6 AÑOS

La empresa **HOSTEMEL S.L**, ha presentado un estudio económico financiero, en el periodo temporal exigido en los pliegos, es decir durante 6 años.

En este estudio, se ha contemplado, el ingreso por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla, del precio de reserva de las habitaciones, además de unos ingresos similares a la media del período 2012/2016 para el primer año de explotación, este extremo se considera acertado, ya que es necesario tal y como viene especificado en los pliegos, que es necesaria una inversión por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla, para determinadas infraestructuras de las instalaciones.

Se ha contemplado, que a partir del segundo año, la empresa se ha establecido como objetivo un aumento de la ocupación entorno al 5%, lo que le supondría un aumento de los ingresos entorno al 3%, ello en un entorno temporal de 2 años, y del 2% para el resto del período del contrato.

Se realiza, además la valoración de las distintas ayudas que puede recibir la empresa, ya que cuenta con 19 trabajadores con discapacidad, estimada en 80.677,80€ año, siendo una firme apuesta por la integración de los trabajadores con capacidades diferentes.

Este estudio, contempla claramente, todo el período de gastos que se deben producir a lo largo de todo el período de vigencia del contrato, en el que se detalla en todo el período temporal, los salarios de los trabajadores conforme al convenio colectivo de aplicación, que contempla el incremento progresivo de la antigüedad, además de las consolidaciones salariales que conlleva el convenio de Hostelería.

En definitiva, se ha realizado un Estudio de Viabilidad, teniendo en cuenta todos los puntos clave en la explotación de un servicio, Ingresos, Gastos, incidiendo en personal, Amortizaciones de Inmovilizado, Amortizaciones de Capital, y por último los cuadros resumen de la rentabilidad del negocio.

Teniendo en cuenta, que la oferta contempla:

- Plan de Dinamización : de apertura de la instalación a la sociedad melillense, teniendo la fortaleza de la ampliación de las ofertas universitarias en nuestra ciudad, y la zona dónde se encuentra ubicada, presentando un DAFO, a través del cual se ha estudiado las fortalezas y dificultades con las que se va a encontrar, además de los objetivos que se pretenden conseguir y las estrategias encaminadas para ello.
- Relación de Medios Personales y Materiales, con los que cuentan y van a contar para el desarrollo del Servicio, así como la estrategia en el desarrollo

**Consejería de Hacienda**

de los distintos servicios que se van a ofrecer en las instalaciones, aportando hoja y fichas técnicas.

Todo ello , los distintos Planes Solicitados en los Pliegos, el Plan de Dinamización, a través del Plan de Marketing, así como los Medios Materiales y Personales a disponer en la instalación, en definitiva, hacen ver una propuesta en su conjunto de gran interés, que se puede considerar como óptima y de su lectura se aprecia que garantiza la prestación del servicio con altos niveles de eficiencia y calidad; ofrece buenas soluciones técnicas a los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico y aportan en general propuestas que mejoran lo solicitado.

**VALORACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA PRESENTADA: 30 PUNTOS**

**SEGUNDO** .- La Mesa de Contratación, en su sesión de fecha de 04 de diciembre de 2017, dio cuenta del informe del Director General Acctal. de Instalaciones Deportivas, de fecha 10 de noviembre de 2017, que le fue requerido a instancias de la Mesa de Contratación en sesión celebrada el día 09 de noviembre 2017 que literalmente dice:

**20.-Pluralidad de Criterios**

Nº	DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO	PONDERACIÓN
<b>I</b>	<b>Criterios evaluables mediante juicios de valor</b>	<b>30 puntos</b>
<i>I.1</i>	<i>Valor técnico de la oferta</i>	
<b>II</b>	<b>Criterios cuantificables automáticamente</b>	<b>70 puntos</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100 puntos</b>

**Justificación de los Criterios de Adjudicación:**

**II. Criterios evaluables mediante juicios de valor :**

Consejería de Hacienda

I.1 – Valor Técnico de la Oferta:

Nº	DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO	PONDERACIÓN
I  I.1	<b>Criterios evaluables mediante juicios de valor</b> <i>-PLAN DE DINAMIZACIÓN-30P</i>	<b>30 puntos</b>
<b>TOTAL</b>		<b>30 puntos</b>

Descripción técnica de la solución: **Estructura y sistematización de la propuesta. Claridad, profundidad y detalle de la solución propuesta determinados a partir de la documentación técnica aportada. Adecuación o interés de la solución ofertada en su conjunto a lo solicitado en el pliego técnico.**

Unidad de medida: Puntos.

Sentido: Maximizador.

La propuesta técnica deberá detallar en concreto los siguientes aspectos:

- Plan de dinamización y mejora de la imagen de la Residencia de Estudiantes y Deportistas (30 PUNTOS):
  - Plan de viabilidad de los 6 años de contrato(estudio económico-financiero)
  - Plan de marketing de la instalación de apertura a la ciudadanía melillense
- Relación de medios personales y materiales, involucrados en el desarrollo del contrato. En caso de aportar mejora de medios personales , especificar la cualificación y titulación de cada uno de ellos, acreditando que disponen de la formación o experiencia acreditada.

**Método de valoración para el Plan de Dinamización :**

Se valorará la adecuación de la solución propuesta en su conjunto a lo solicitado en el pliego técnico, teniendo en especial consideración los aspectos más relevantes de la misma y destacados en la sección de prestaciones del pliego técnico, entre los que se destacan por su importancia el plan de trabajo relativo a las tareas de mantenimiento , así como su periodicidad , la configuración del equipo de trabajo , la descripción técnica de los elementos y materiales utilizados para el desarrollo del contrato, por considerar

## Consejería de Hacienda

que son aspectos determinantes para evaluar la adecuación de la propuesta. De esta forma se establece la siguiente escala para la asignación de puntos:

- **0 puntos:** la propuesta en su conjunto tiene poco o nulo interés, o no se trata una propuesta que claramente garantice el adecuado cumplimiento de lo solicitado y la mejor calidad del servicio a desarrollar.
- **10 puntos:** la propuesta en su conjunto tiene cierto interés, aunque algunos de los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico no garantizan claramente la mejor calidad del servicio en ese aspecto concreto.
- **20 puntos:** la propuesta en su conjunto es de interés, y ofrece buenas soluciones técnicas a los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico, aunque no es la mejor opción, ni aporta, en general, propuestas que mejoren significativamente lo solicitado
- **30 puntos:** la propuesta en su conjunto es de gran interés, pudiendo considerarse como óptima y de su lectura se aprecia que garantiza la prestación del servicio con altos niveles de eficiencia y calidad; ofrece excelentes soluciones técnicas a los aspectos más relevantes y que aportan mayor valor técnico y aporta en general, propuestas que mejoran significativamente lo solicitado. En definitiva, puede considerarse, de forma claramente diferenciada, como la mejor propuesta de las presentadas, aspectos tales como los que se relacionan a continuación:
  - Calidad de los servicios ofertados .Mejora de las tarifas ofertadas para uso de los ciudadanos.
  - Cualificación y experiencia del personal técnico encargado del servicio.
  - Logística disponible.
  - Detalle del Estudio –económico financiero de la futura explotación del servicio.

**\*El estudio económico –financiero, es requisito imprescindible a presentar en la oferta de cada licitador, la no presentación del mismo supondrá la exclusión de la presente Licitación.**

Consejería de Hacienda

## MÁXIMA VALORACIÓN MEDIANTE JUICIOS DE VALOR: 30 PUNTOS

### III. Criterios cuantificables automáticamente:

Nº	DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO	PONDERACIÓN
II	-Descuento para la Ciudad Autónoma en la reserva de habitaciones .	30 p
	-Proposición económica mayor oferta canon inicial exigido como mínimo (PCAP)	40p
<b>TOTAL</b>		<b>70 puntos</b>

#### II.1 – Descuento para la Ciudad Autónoma en la Reserva de Habitaciones mensuales:

1.-Descuento del precio a pagar por la Ciudad Autónoma en la reserva de habitaciones mensuales.

Se puntuará con cero puntos a la oferta que se fije en la tarifa máxima(600€ /habitación mes).

Se puntuará con un máximo de 30 puntos la oferta que recoja la mayor reducción de la tarifa máxima a pagar por la Ciudad Autónoma de Melilla(600€), en concepto de reserva de habitación. Otorgándole 30 puntos a la oferta con mayor reducción y el resto se puntuará de forma proporcional aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{R.n \times 30}{M.R.}$$

M.R.

Rn: Porcentaje de baja de la oferta a valorar

MR: Porcentaje de baja de la mejor oferta

2.- Mayor oferta de canon inicial exigido:

Se otorgará un máximo de 40 puntos, a la oferta que recoja la mayor mejora al alza, del canon mínimo estipulado en 32.437,78€ .El resto de ofertas se puntuarán de forma proporcional aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{Rn \times 40}{M.R}$$

M.R

Rn: Porcentaje de mejora de la oferta a valorar

**MR: Porcentaje de mejora de la mejor oferta**

Respecto de la oferta económica, se apreciarán conforme a los criterios establecidos en el art. 85 del R.D. 1098/2001 de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

**Consejería de Hacienda**

**MÁXIMA VALORACIÓN: 70 PUNTOS**  
**MÁXIMA VALORACIÓN OFERTA: 100 PUNTOS**

De los criterios de adjudicación establecidos anteriormente, se tomará en consideración, a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de valores anormales o desproporcionados, los siguientes límites:

Se considerarán, en principio, **desproporcionadas o temerarias** las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Dado que sólo se ha presentado una empresa con la siguiente oferta económica:

1. Descuento en el precio por la reserva de habitaciones : 550,80€ , ipsi incluido.(30 P)
2. Canon ofertado , con impuestos incluidos: 43.680€ anuales.(40p)

En atención a ello le corresponde un total de 70 puntos.

**VALORACIÓN FINAL :**

<b>EMPRESA</b>	<b>PUNTOS FINALES</b>
HOSTEMEL S.L	100 P

**Consejería de Hacienda**

**TERCERO.-** La Mesa de Contratación en su sesión de fecha 04 de diciembre de 2017, formuló propuesta de adjudicación realizada de conformidad con los informes anteriores, proponiendo como empresa adjudicataria a la empresa **HOSTEMEL, S.L.**

De conformidad con los antecedentes anteriores y visto que la empresa propuesta ha aportado dentro del plazo establecido en el artículo 151.2 de la TRLCSP Carta de pago de haber constituido la garantía definitiva por importe de **2.100,00 €**, y la documentación justificativa de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias con el Estado, con la Seguridad Social y con la Ciudad

De acuerdo con lo anterior, y visto el expediente 8488/2017, en virtud de las competencias que tengo atribuidas, **VENGO EN DISPONER**

**1º ADJUDICAR EL CONTRATO**, del expediente denominado "**EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES Y DEPORTIVAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA**" **EXP: 8488/2017**", a la empresa **HOSTEMEL, S.L.**, **CIF: B-52016813** con sujeción estricta al proyecto y pliegos de condiciones que figuran en el expediente y que se detallan a continuación:

**OFERTA DE CANON A PAGAR:** CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS (43.680,00 €) desglosado en presupuesto 42.000,00 € ipsi: 1.680,00 €, y Tarifa Ofertada por la reserva de habitaciones 540,00 € al que corresponde un IPSI la cuantía de 10,80 €, totalizándose la oferta en 550,80 €.

**ABONO:** Con cargo a la partida presupuestaria: 14/34200/21200.

**DURACIÓN DEL CONTRATO:** La duración del contrato es de TRES (03) AÑOS, prorrogables por 3 años.

Y de conformidad con lo establecido en el artículo a 156 de la TRLCSP el contrato se formalizará dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Contra esta ORDEN, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación o publicación de la presente.

Dicho recurso podrá presentarse ante esta Consejería o ante el Excmo. Sr. Presidente de la Ciudad Autónoma, como superior jerárquico del que dictó la Resolución recurrida, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.1 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME Extraordinario número 2 de 30 de enero de 2017), y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

**Consejería de Hacienda**

Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE número 236, de 1 de octubre de 2015).

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso de alzada interpuesto.

No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso, si así lo cree conveniente bajo su responsabilidad.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos.

Documento firmado  
electrónicamente por SERGIO  
CONESA MINGUEZ