

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA INTEGRAL DEL PARADOR DE TURISMO DE SANTILLANA DEL MAR (CANTABRIA).

1.- OBJETO

La contratación de las obras de reforma integral del Parador de Turismo de Santillana del Mar (Cantabria), por el procedimiento de licitación abierta electrónica.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Dada la necesidad de unificar criterios técnicos, de coordinar, supervisar y controlar la ejecución del contrato con todos sus capítulos, tajos y diferentes oficios que confluyen en la obra, no se considera procedente la división en lotes de los trabajos, para la correcta planificación de los mismos.

3.- NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

Esta contratación es necesaria para actualizar y reformar de manera integral las dependencias e instalaciones del Parador de Santillana del Mar, que se encuentran obsoletas y son poco eficientes, y adecuarlas a los estándares de calidad de Paradores y a medidas de eficiencia energética, atendiendo al cumplimiento de la normativa vigente, así como para gestionar el cambio de categoría del establecimiento a la 4ª estrella.

La actuación objeto de la presente contratación está autorizada dentro del Plan de Inversiones correspondiente al año 2022, aprobado tanto por Turespaña como por el Consejo de Administración de Paradores de Turismo, para el Parador de Turismo de Santillana del Mar.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

La empresa que resulte adjudicataria se encargará de las siguientes tareas:

- Redistribución de espacios en todas las plantas.
- Sustitución integral de instalaciones: producción, distribución y emisión; puesta en marcha y legalización.
- Sustitución de carpintería interior y exterior.
- Actualización de acabados.
- Nuevo equipamiento en cocina.

5.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a un importe máximo de 7.986.000,00 euros (SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL EUROS, IVA INCLUIDO) de los cuales 6.600.000,00 euros son la base imponible del gasto y 1.386.000,00 euros es el importe correspondiente al 21% del IVA.

Además, el contrato podrá ser objeto de posibles modificaciones, cuando se produzcan las circunstancias previstas en el pliego, incrementado hasta un porcentaje máximo de un 30% sobre el presupuesto base de licitación, durante la ejecución de la obra, por un valor estimado de 1.980.000,00 euros (UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA MIL EUROS, SIN IVA).

El valor estimado del contrato es: 8.580.000,00 euros (OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL EUROS, SIN IVA), correspondiente al presupuesto base de licitación, más las posibles modificaciones previstas en el pliego.

6.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL CONTRATO

El desglose del precio máximo de licitación es el siguiente:

COSTES DIRECTOS:

- Coste personal: 1.232.228,16 €
- Costes materiales: 3.748.448,71 €
- Costes maquinaria: 153.962,90 €

COSTES INDIRECTOS:

- Amortización maquinaria y otros costes indirectos: 411.578,72 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL: 5.546.218,49 €

GASTOS GENERALES: 721.008,40 €

BENEFICIO INDUSTRIAL: 332.773,11 €

TOTAL: 6.600.000,00 €

7.- CRITERIOS TÉCNICOS MÍNIMOS EXIGIDOS EN LA LICITACIÓN

Los licitadores deben aportar:

- Declaración responsable de la presencia permanente en obra de un jefe de obra con experiencia mínima de 8 años cuya dedicación será exclusiva. Deberá especificarse el nombre y apellidos, titulación y curriculum.
- Declaración responsable de la presencia permanente en obra, de un técnico superior en PRL con experiencia mínima de 8 años cuya dedicación será exclusiva. Deberá especificarse el nombre y apellidos, titulación y curriculum.

8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las propuestas se valorarán de acuerdo a criterios técnicos y económicos con una ponderación del 45% y 55%, respectivamente.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LAS FÓRMULAS A APLICAR

La atribución de puntuación de la oferta económica responde a la siguiente fórmula:

$$(1 - [(\text{precio oferta } n - \text{precio mejor oferta}) / (\text{precio máximo de licitación})]) * 55$$

La máxima puntuación posible la tiene siempre el licitador que presente la oferta económica más baja, ya que la parte de fórmula matemática que determina la proporción ((precio de la oferta – Precio de la

mejor oferta) / (precio máximo de licitación)) será 0 para la oferta más baja y por tanto se multiplica 1 por la puntuación máxima del criterio objetivo del precio (55), y por lo tanto reparte la totalidad de los puntos.

Los licitadores obtienen una puntuación menor, perfectamente objetiva por otra parte, en proporción a la diferencia con la mejor oferta y respecto al precio máximo de licitación.

La atribución de puntuación de la oferta técnica responde a la siguiente fórmula:

1.- Para los criterios técnicos evaluables mediante juicio de valor:

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 22,05$$

2.- Para los criterios técnicos evaluables mediante fórmula o puntuación directa, responde a la siguiente fórmula:

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 22,95$$

En ambos casos la máxima puntuación técnica la obtiene la mejor oferta técnica posible. Los siguientes licitadores obtienen una puntuación menor, perfectamente objetiva por otra parte, en proporción a la diferencia con la puntuación de la mejor oferta técnica.

Las tres fórmulas son similares y las dos reparten la totalidad de los puntos, la oferta económica más baja tendrá la máxima puntuación económica y la mejor oferta técnica, evaluable mediante fórmulas o puntuación directa, tendrá la máxima puntuación técnica.

10.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un plazo máximo de ejecución de 19 meses.

Madrid, a 20 de junio de 2023

M^a. Concepción Piñas Rentero
Adjunta a la Dirección de Inmuebles

Beatriz Pérez Escudero
Directora de Inmuebles

VºBº
Francisco Ferrer Moreno
Secretario General