

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VARIOS BAÑOS DE HABITACIONES EN EL PARADOR DE TURISMO DE SIGÜENZA (GUADALAJARA).**

### **1.- OBJETO**

La contratación de las obras reforma de varios cuartos de baños de habitaciones en el Parador de Turismo de Sigüenza (Guadalajara), perteneciente a la red de Paradores de Turismo de España, S.M.E., S.A., 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 la misma.

### **3.- NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN**

La contratación de estos trabajos es necesaria para la renovación de los acabados de los cuartos de baños: revestimientos, griferías, aparatos sanitarios y la instalación de duchas en vez de bañera, para actualizar la imagen ya muy obsoleta y mejorar así la experiencia cliente, con cuartos de baño más modernos y cómodos acordes con un establecimiento de las características del Parador de Sigüenza. La instalación de duchas permitirá además reducir el riesgo de caídas que supone la utilización de las bañeras.

Se aprueba en 2024 por la Secretaría General y la Dirección Económico-Financiera una inversión no prevista para la ejecución de la actuación durante el cierre del establecimiento.

### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA**

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

- Demolición interior de cuartos de baños.
- Renovación de acabados superficiales, falsos techos, aparatos sanitarios, griferías....

### **5.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a un importe máximo de 653.400,00 euros (SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS EUROS, IVA INCLUIDO) de los cuales 540.000,00 euros son la base imponible del gasto y 113.400,00 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 de Condiciones de Contratación, incrementado hasta un porcentaje máximo de un 10% sobre el presupuesto base de licitación, durante la ejecución de la obra, por un valor estimado de 54.000,00 euros (CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS, SIN IVA)

El valor estimado del contrato es: 594.000,00 euros (QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS, SIN IVA), correspondiente al presupuesto base de licitación del contrato 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:**

- Costes de personal: 175.122,28 €
- Costes de maquinaria: 8.339,16 €
- Costes de materiales: 233.496,37 €

### **COSTES INDIRECTOS:**

- Amortización maquinaria y otros costes indirectos: 21.945,15 €

### **OTROS COSTES:**

- Seguridad y Salud, Control de Calidad y Gestión de Residuos: 14.878,55 €

**TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL: 453.781,51 €**

**GASTOS GENERALES: 58.991,60 €**

**BENEFICIO INDUSTRIAL: 27.226,89 €**

**TOTAL: 540.000,00 € + IVA**

## **7.- CRITERIOS TÉCNICOS EXIGIDOS EN LA LICITACIÓN**

Relación detallada de las personas que van a desarrollar de manera efectiva el trabajo contratado especificando categoría profesional, perfil, así como función específica a desarrollar en el trabajo objeto del contrato y curriculum profesional del jefe de obra y del encargado de obra.

## **8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN**

Las propuestas se valorarán de acuerdo a criterios técnicos y económicos con una ponderación del 35% y 65%, respectivamente.

## **9.- JUSTIFICACIÓN DE LAS FÓRMULAS APLICAR**

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

$$(1 - [(\text{precio oferta } n - \text{precio mejor oferta}) / (\text{precio máximo de licitación})]) * 65$$

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 (65), 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 las siguientes fórmulas:

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

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 17,15$$

2. Para los criterios técnicos evaluables mediante fórmulas o puntuación directa:

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 17,85$$

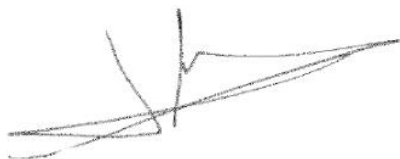
En ambos casos la máxima puntuación técnica la obtiene la mejor oferta técnica posible. Los siguientes licitadores obtienen una puntuación menor, perfectamente objetiva por otra parte, en proporción a la diferencia con la puntuación de la mejor oferta técnica.

Las tres fórmulas son similares y las tres reparten la totalidad de los puntos, la oferta económica más baja tendrá la máxima puntuación económica y las mejores ofertas técnicas, evaluables mediante juicio de valor y fórmulas o puntuación directa, tendrán las máximas puntuaciones técnicas.

## 10.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato será desde su formalización hasta la finalización de los trabajos, estableciéndose un plazo máximo de ejecución de obra de 240 días naturales contabilizados desde la firma del Acta de Replanteo.

Madrid, de 27 de agosto de 2024



Alberto Ronchas Medina  
Técnico de la Dirección de Inmuebles

Beatriz Pérez Escudero  
Directora de Inmuebles

VºBº

Ricardo Mar Ruipérez  
Secretario General