



Dirección General de Turismo

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
<http://www.juntaex.es>
Teléfono: 924 33 20 00

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE NECESIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DE
OBRAS DE REPARACIÓN DE PATOLOGÍAS EN LA CUBIERTA DE LA
HOSPEDERÍA DE SAN MARTÍN DE TREVEJO (CÁCERES).

Nº DE EXPEDIENTE: OBR0819001

1. COMPETENCIA

El Decreto 262/2015, de 7 de agosto, establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía e Infraestructuras, y le atribuye entre otras las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en la Comunidad Autónoma de Extremadura; el ejercicio de las competencias administrativas en materia de empresas y actividades turísticas; la programación y ejecución de planes de promoción turística; el impulso para conseguir la mayor y mejor formación del sector y el desarrollo de las labores de inspección de acuerdo con los planes aprobados al respecto; la gestión y administración de los equipamientos turísticos cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma de Extremadura; las inspecciones territoriales de turismo; la planificación y ordenación de los recursos turísticos de la Comunidad Autónoma anteriormente mencionada y la cooperación y coordinación con las entidades locales y empresas del sector.

La Ley 2/2011, de 31 de enero, modificada por la Ley 6/2018, de 12 de julio, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura, en su Artículo 58, Hospederías de Turismo, apartado I, dice que: "Son aquellos establecimientos hoteleros ubicados en edificios singulares o emblemáticos o en zonas de especial interés para el desarrollo turístico de Extremadura, que siendo propiedad de la Junta de Extremadura y gestionados por la misma, directamente o a través de terceros, se crean con la finalidad de potenciar y revalorizar el turismo de Extremadura".

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Las actuales circunstancias económicas y financieras determinan la necesidad de modificar la actuación de la Administración Autonómica de Extremadura, que hasta el momento se había basado en la construcción de nuevas infraestructuras, para impulsar una labor de aumento de la calidad y de los servicios ofertados en las instalaciones existentes.

Por ello, se considera necesaria e idónea la adecuación de los establecimientos que componen la Red de Hospederías de Extremadura, solventando los problemas existentes que pueden llegar a deteriorar los establecimientos, dotarlos de instalaciones que mejoren su eficiencia energética así como de nuevos servicios exigidos por la normativa vigente y de servicios de confort que unifiquen la oferta de la Red y de aquellas instalaciones que mejoren las prestaciones ofertadas a los clientes.

En el sentido anteriormente indicado, la obras de reparación de patologías en la cubierta de la Hospedería Conventual Sierra de Gata en San Martín de Trevejo persiguen solucionar una serie de patologías que presenta la cubierta, entrándole agua indiscriminadamente cuando llueve que tiene que ser recogida con cubos desde el interior, calando paredes y forjados de madera. Se aborda un problema de sobrecalentamiento excesivo en el interior del claustro a través de la cubierta de vidrio provocado por falta de ventilación. Por otra parte pretenden las obras minimizar las humedades de la capilla de la Iglesia, que alcanza niveles del 100% de humedad.

Para dar solución a todas estas patologías el proyecto redactado plantea las siguientes actuaciones como las más idóneas para el fin perseguido:

- Instalación de un nuevo canalón y bajante en la cubierta de la Iglesia.
- Reparación de la cubierta de vidrio.
- Reforma del canalón perimetral de la cubierta y de la red de saneamiento.
- Reparación de la junta de unión entre el paramento de cristal del ascensor y el canalón perimetral.

- Resolver encuentro entre el muro de la Iglesia y el faldón de teja.
- Drenaje de la pared de la sacristía de la Iglesia.
- Dotación de ventanas de ventilación.

3. CPV

De acuerdo al Reglamento (CE) n° 213/2008 de la comisión de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) n° 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV, se elige para este tipo de contrato de obras el CPV siguiente:

45261910-6 Reparación de tejados

4. JUSTIFICACIÓN DEL PRECIO

El presupuesto está realizado conforme a la Base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura del año 2012, como se recoge en el documento n° 4 "Presupuesto" que forma parte del Proyecto de obras, y que incluye el presupuesto de ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial.

Valor estimado: 79.882,21 €.

-IVA (21 %): 16.775,27 €.

Presupuesto Base de Licitación (IVA incluido): 96.657,48 €

Costes Directos: 67.127,91 €

Costes Indirectos: 29.529,57 € (Gastos generales + Bº industrial + IVA)

Presupuesto de Ejecución Material: 67.127,91 €

Gastos Generales (13 %): 8.726,63 €

Beneficio Industrial (6 %): 4.027,67 €

5. JUSTIFICACIÓN SI HAY LOTES O NO HAY LOTES Y SOBRE LAS RESTRICCIONES YA SEA A LA LICITACIÓN O A LA ADJUDICACIÓN.

Según se estipula en el art. 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, "siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes".

En el caso de las obras que nos ocupan, de hacerse por lotes, la necesidad de coordinar a los diferentes contratistas para los diversos lotes podría conllevar gravemente el riesgo de socavar la ejecución adecuada del contrato, entre otros motivos porque el lugar físico de trabajo (la mayor parte de los trabajos se realizan en la cubierta del edificio) sería el mismo para todos ellos. Por lo que por esta Dirección General se considera que el contrato no es susceptible de división en lotes, porque ello puede hacer la ejecución del contrato excesivamente difícil u oneroso desde el punto de vista técnico al tratarse de una actuación única no susceptible de división.

6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Las características descritas sobre las obras que se pretenden ejecutar y dado el importe estimado de las mismas, permiten, según el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tramitarlo como procedimiento abierto simplificado abreviado de tramitación anticipada.

Justificación: la principal actividad es la reparación de la cubierta, por presentar goteras y humedades. Por lo que, al tratarse de un edificio público en servicio, hotel de cuatro estrellas, es necesario repararlas con urgencia, y siempre antes del periodo de máxima ocupación que se da en primavera-verano.

7. CRITERIOS DE SOLVENCIA

No procede, según el artículo 159.6. apartado b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

8. HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL PRECISA PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO.

No procede.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Dadas las características del contrato de obras de reparación de patologías constructivas en la cubierta de la hospedería de turismo “Conventual Sierra de Gata” de San Martín de Trevejo, se considera que la fórmula más adecuada para el mismo es la fórmula A, por ajustarse a las características de la presente contratación.

9.1. PRECIO

Evaluación de la oferta económica: Fórmula A.

1. Evaluación de la oferta económica: Hasta 90 puntos.

Se calculará por la fórmula siguiente:

$$P_l = P_{eco} \left[1 - \left(\frac{B_{max} - B_l}{B_{max}} \right) \right]$$

Donde:

P_l = Puntos obtenidos.

P_{eco} = Puntuación del criterio económico. 90 puntos.

B_{max} = Baja de la oferta más barata. Medida en % con relación al presupuesto de licitación.

B_i = Baja de cada uno de los licitadores. Medida en % con relación al presupuesto de licitación.

Procedimiento:

- a) Se calcularán los porcentajes de baja de cada una de las ofertas. (B_i).
- b) La oferta más barata (B_{\min}) obtendrá el máximo de puntos asignado al criterio económico. (P_{eco})
- c) En el caso de que todas las ofertas fueran al tipo de licitación, la puntuación de todas ellas será igual a la puntuación máxima del criterio económico. (P_{eco}).
- d) La puntuación de cada una de las ofertas se calculará aplicando la fórmula indicada anteriormente.

La fórmula de evaluación de la oferta económica se adapta a la prestación objeto de contratación mediante un sistema no proporcional de valoración que cumple con los requisitos de legalidad existentes. La nueva fórmula planteada realiza una asignación proporcional de puntos, si bien corrige esta proporcionalidad en función de la distancia de la oferta valorada respecto de la baja máxima que se formula. Los licitadores no conocen a priori la baja ofertada por sus competidores ni el intervalo con respecto al cual van a obtener su puntuación.

Además, no establece un umbral de saciedad del precio fijo, lo que no incentivará la presentación de mayores bajas, derivando el procedimiento para evitar ofertas con valores anormales y desproporcionados a su cauce específico.

La situación que genera este tipo de fórmulas económicas es beneficiosa para la administración dado que limita la reducción económica en la actuación a un máximo que permite al licitador, en condiciones normales, defender la actuación ajustando sus costes fijos y gastos generales.

El uso de esta fórmula se justifica, aparte de lo expuesto, en la complejidad de los trabajos a ejecutar, así como en la necesidad de determinar cuál es la oferta económicamente más ventajosa, no sólo desde la perspectiva del precio sino también desde la perspectiva de la calidad de la prestación; ya que la ingeniería de calidad es lo

que propugna la regla comunitaria al reconocer el valor del trabajo intelectual y recomienda preponderarlo a la hora de adjudicar los contratos de ingeniería y construcción.

9.2. OTROS CRITERIOS CUYA VALORACIÓN ES AUTOMÁTICA
CRITERIO DE EXTENSIÓN DE GARANTÍAS: HASTA 10 PUNTOS.

Se valorarán las condiciones de la garantía ofertadas que sean superiores a los establecidos en el PCAP, y siempre por encima de unos mínimos concretos fijados en el PPT:

Ampliación del plazo de garantía: hasta 10 puntos al de mayor plazo ofertado por encima del mínimo exigido en el PPT, y proporcionalmente al resto, siendo el límite máximo de garantía de 2 años.

Durante este plazo de garantía, el contratista estará obligado a la conservación de las obras, de acuerdo con lo previsto en el pliego de prescripciones técnicas y según las instrucciones que reciba de la dirección de las obras.

Durante este plazo de garantía, el contratista estará obligado a la conservación de las obras, de acuerdo con lo previsto en el pliego de prescripciones técnicas y según las instrucciones que reciba de la dirección de las obras

Dado que el Servicio de Obras y Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo se dedica a la planificación, ejecución y ordenación de las obras turísticas de la Comunidad Autónoma, y no a las tareas de reparación de patologías y sus obras, se entiende obligada la extensión de la garantía de la obra objeto de este contrato, como valor añadido al mismo.

10. DESPROPORCIONALIDAD O ANORMALIDAD.

De conformidad con el artículo 149 de la LCSP 9/17, el parámetro objetivo que deberá permitir identificar los casos en que una oferta, considerada en su conjunto, se considere anormal, atendiendo a la ponderación de los criterios de adjudicación y al umbral de saciedad establecido en los criterios de valoración automática, será la oferta económica atendiendo a la fórmula establecida en el Reglamento General de la Ley de Contratos.

11. MODIFICACIONES PREVISTAS DEL CONTRATO.

No existen.

12. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

12.1.- Condiciones especiales de ejecución derivadas de la Resolución de 25 de febrero de 2016, de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, DOE N° 43, de 3 de marzo de 2016:

1.- La empresa contratista remitirá al órgano de contratación, antes del inicio de la ejecución del contrato, relación detallada de trabajadores asignados a la misma.

2.- Asimismo, durante la ejecución del contrato la empresa adjudicataria deberá comunicar cualquier variación que, respecto del personal asignado a la ejecución del contrato, pudiera producirse en el plazo de 15 días a contar a partir del día siguiente.

3- Asimismo, deberá aportar, a solicitud del órgano de contratación, las veces que sea requerido para ello, justificación del cumplimiento respecto de los mismos de las obligaciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad y salud en el trabajo.

La persona responsable del contrato podrá recabar de la empresa adjudicataria la documentación que estime pertinente para ejercer sus facultades de control y evaluación del cumplimiento de dichas obligaciones.

4- Asimismo, en caso de subcontratación, la empresa o entidad adjudicataria deberá acreditar ante el órgano de contratación el cumplimiento por parte de la empresa o entidad subcontratista de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior.

El órgano de contratación podrá comprobar, además, el estricto cumplimiento de los pagos que la persona contratista ha de hacer a todas las personas subcontratistas o suministradoras que participen en el contrato.

5- La empresa contratista remitirá al órgano de contratación, relación detallada de aquellas personas subcontratistas o suministradoras que participen en el contrato cuando se perfeccione su participación, junto con aquellas condiciones de subcontratación o suministro de cada uno de ellas que guarden una relación directa con el plazo de pago.

6- Asimismo, deberá aportar, a solicitud del órgano de contratación, justificante de cumplimiento de los pagos a aquéllas, dentro de los plazos de pago legalmente establecidos en el artículo 216 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en el artículo 4 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, en lo que le sea de aplicación.

12.2.- El incumplimiento de estas condiciones tiene consideración de:

- Infracción de acuerdo con los artículos 202.3 y 71.2 c) de la LCSP 9/2017.

Graduación :Grave

13. PENALIDADES.

A.-Por incumplimiento de plazos.

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de la Administración, la totalidad de su objeto.

El adjudicatario está obligado a cumplir el plazo de ejecución señalado en los documentos contractuales, conforme a lo señalado en el artículo 193.1 de la LCSP 9/17. Si llegado el término de cualquiera de los plazos previstos o del final, el contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, la Administración, sin necesidad de intimación previa, podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en el artículo 193.3 de la LCSP 9/17, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan por los daños o perjuicios ocasionados por la demora.

B.-Por incumplimiento parcial o defectuoso de la prestación objeto del contrato.

El incumplimiento parcial o defectuoso de la prestación tendrá la consideración de infracción grave, pudiendo imponer una penalidad, proporcional a la gravedad del incumplimiento, de hasta 5 por ciento del precio del contrato, IVA excluido.

C.-Por incumplimiento de compromiso de adscripción de medios personales o materiales.

No procede.

D.-Por incumplimiento de las obligaciones especiales del contrato.

El incumplimiento de las condiciones especiales del contrato tendrá la consideración de infracción grave, pudiendo imponer penalidades, proporcionales a la gravedad del incumplimiento, de hasta 10 por ciento del precio del contrato, IVA excluido.

E.-Por incumplimiento parcial o total de las características de la oferta, vinculadas a los criterios de adjudicación. El incumplimiento de las características de la

oferta, vinculadas a los criterios de adjudicación, las cuales tendrán el carácter de obligaciones esenciales del contrato, serán motivo de resolución del contrato de conformidad con el artículo 211.1. f) de la LCSP 9/17.

Para la efectividad de las penalidades e indemnizaciones por daños y perjuicios se estará lo dispuesto en el artículo 99.2 del RGLCAP.

14. INDICACIÓN DE SI CABRÁ CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.

14.1.- CESIÓN

Procede: SI

14.2.- SUBCONTRATACIÓN

Procede: SI

Porcentaje máximo que el contratista está autorizado a subcontratar: 60%

Porcentaje que el contratista tendrá la obligación de subcontratar: No procede

15. PLAZO DE EJECUCIÓN.

- Plazo de ejecución total: 2 meses
- Plazos de ejecución parciales: No procede

16. FORMA DE PAGO.

Mediante certificaciones mensuales que tendrán la consideración de pagos a buena cuenta, según el artículo 240 de la Ley 9/2017 LCSP.

El contratista deberá presentar la factura en el correspondiente registro administrativo, debiendo constar en la misma la identificación del órgano de contratación (órgano gestor), de la unidad tramitadora (órgano de destino) y de la oficina contable (órgano que tiene atribuida la función de contabilidad) con indicación de los correspondientes códigos, de acuerdo con el "Directorio Común de Unidades y Oficinas DIR3", así como la dirección postal.

17. FINANCIACIÓN.

Aplicación	Proyecto	Importe	Financiación	Anualidad
14 08 342A 63200	201714008004100	96.657,48 €	CA	2019

En el presente contrato se seguirá el procedimiento de tramitación anticipada previsto en la regla 41 de la Orden de 5 de enero de 2000, por la que se aprueba la instrucción de operatoria contable a seguir en la ejecución del gasto de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En todo caso, el contrato queda sometido a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente en los presupuestos del ejercicio 2019.

Mérida, a 19 de octubre de 2018

EL JEFE DE SERVICIO DE EMPRESAS
Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS



Fernando Conde Reyero

VºBº LA CONSEJERA DE ECONOMÍA E
INFRAESTRUCTURAS

P.D. Resol.2 de agosto de 2018 (DOE 152)

LA SECRETARIA GENERAL



Consuelo Cerrato Caldera

A la vista del presente informe y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se eleva la presente propuesta al órgano de contratación de inicio el procedimiento para contratar los trabajos descritos, de acuerdo a las consideraciones técnicas contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, mediante procedimiento abierto simplificado abreviado, tramitación anticipada, con base en los artículos 116 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

EL DIRECTOR GENERAL



Francisco Martín Simón