

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE DIFERENTES ACTUACIONES A REALIZAR EN EL PARADOR DE OLITE (NAVARRA).

1.- OBJETO

La contratación de las obras de acondicionamiento de diferentes actuaciones a realizar en el Parador de Turismo de Olite (Navarra), 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 diferentes dependencias e instalaciones del Parador de Olite, 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.

La actuación objeto de la presente contratación está autorizada dentro del Plan de Inversiones correspondiente al año 2024 aprobado tanto por Turespaña como por el Consejo de Administración de Paradores de Turismo, para el Parador de Turismo de Olite. Se aprueba un aumento de la inversión por la Secretaría General y la Dirección Económico-Financiera.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

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

- Reforma de cubiertas.
- Sustitución de carpintería exterior.
- Reforma de habitaciones.
- Reforma de instalaciones de baja tensión, PCI, fontanería...
- Ejecución de nuevo saneamiento en el edificio histórico.
- Sustitución e instalación de nueva protección activa y pasiva contra incendios del Parador adecuando a normativa contra incendios en la totalidad del Parador.
- Sustitución tuberías, ACS, AFCH, fancoils y radiadores, así como instalación hidráulica de producción tanto de frío como de calor, excepto ACS de ambos edificios.
- Sustitución de fancoils en ambos edificios, incluido termostatos.
- Sustitución de instalación de baja tensión del edificio histórico, así como subcuadros, cuadro general de baja tensión y C.T.
- Actuaciones necesarias que permitan la obtención de la Licencia de Actividades del Parador.

5.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a un importe máximo de 7.139.000,00 euros (SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL EUROS, IVA INCLUIDO) de los cuales 5.900.000,00 euros son la base imponible del gasto y 1.239.000,00 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 de Condiciones de Contratación, 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 1.770.000,00 euros (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA MIL EUROS, SIN IVA)

El valor estimado del contrato es: 7.670.000,00 euros (SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA 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:

- Coste personal: 841.919,83 €
- Costes materiales: 3.764.473,81 €
- Costes maquinaria: 50.009,52 €

COSTES INDIRECTOS:

- Amortización maquinaria y otros costes indirectos: 301.580,03 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL: 4.957.983,19 €

GASTOS GENERALES: 644.537,82 €

BENEFICIO INDUSTRIAL: 297.478,99 €

TOTAL: 5.900.000,00 €

7.- CRITERIOS TÉCNICOS MÍNIMOS EXIGIDOS EN LA LICITACIÓN

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.

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 las siguientes fórmulas:

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

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

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

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

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 15 meses, contabilizados desde la firma del Acta de Replanteo.

Madrid, a 22 de febrero de 2024



Francisco Velasco Barrionuevo
Técnico de la Dirección de Inmuebles



Beatriz Pérez Escudero
Directora de Inmuebles

VºBº
Ricardo Mar Ruipérez
Secretario General