

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE LA OBRAS DE REFORMA PARCIAL DEL PARADOR DE TURISMO DE JAEN.**

### **1.-OBJETO**

Esta contratación tiene por objeto la realización de los trabajos necesarios para la reforma parcial del Parador de Turismo de Jaén.

### **2.-NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA**

En el Plan Anual de Inversión aprobado tanto por Turespaña como por el Consejo de Administración de Paradores de Turismo para el Parador de Jaén en el año 2018, se recoge en la línea nº 501 denominada "Reforma del Parador" (completar con línea nº 501 del PAI 2017).

La inclusión de dicha inversión en los presupuestos se debe al mal estado en se encuentra el Parador de Jaén, lo que hace necesario acometer las actuaciones objeto de la presente licitación.

### **3.-DESCRIPCIÓN DE LA OBRA**

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

- Sustitución del suelo y rodapié de los pasillos de habitaciones, y, habitaciones (no se incluye el baño de habitaciones) que en la actualidad se encuentra en un avanzado estado de deterioro. En las habitaciones se plantea la colocación de un solado de barro similar al existente, mientras que en los pasillos el solado a colocar sería de gres.
- Sustitución de las actuales carpinterías de madera de las habitaciones, incluyendo este apartado la sustitución de la puerta de entrada a la habitación por otra que cumpla la normativa de protección al fuego, sustituir los armarios de las habitaciones cambiando el frontal y el vestido interior teniendo en cuenta las necesidades del establecimiento, y la carpintería de madera exterior conservando y reparando los actuales fraileros de oscurecimiento de la habitación.
- Ejecución de nuevos aseos públicos junto al restaurante, incluyendo los baños adaptados que exija la normativa.
- Ejecución de nuevo ascensor de clientes que permita el acceso a las habitaciones que actualmente únicamente se puede acceder mediante escalera, deberá cumplir la normativa vigente y adecuarse a la ubicación disponible.
- Ejecución de nuevo saneamiento en el Parador, debido al avanzado estado de deterioro del actual, se debe proyectar para la realización de la posterior obra de un nuevo saneamiento que cumpla con la normativa vigente. Siendo el alcance de la sustitución del saneamiento la totalidad de los colectores y arquetas ubicados en el exterior, considerándose zona exterior a efectos de este pliego la delimitada por la alineación del actual edificio, así mismo todos los colectores colgados que entronquen con las arquetas exteriores y que se considere oportuno se deberán sustituir, así como las arquetas interiores existentes.
- Se renovará en su totalidad la cocina, cambiando los suelos, paredes y techos así mismo se renovarán la totalidad de las instalaciones, se actuará de modo que la actuación ejecutada cumpla las normas higiénico-sanitarias requeridas, así como facilitar las condiciones de explotación de la cocina.
- Se renovarán la totalidad de los baños de las habitaciones de clientes, adaptándolos a los estándares de calidad requeridos para un establecimiento hotelero como el Parador de Jaén.

- Se ejecutarán nuevas cubiertas planas teniendo en cuenta las limitaciones estructurales adaptándose a la situación actual de las bajantes, se detallarán en las soluciones de proyecto los distintos encuentros con claraboyas, petos de cerramiento, paramentos de fachada y bancadas de instalaciones. Se definirán las bandejas y soportes necesarios para situar ordenadamente las actuales canalizaciones eléctricas, de antena, telefónicas. Se mantendrán los acabados de las zonas de cubiertas anejas recientemente renovadas.
- Se cambiarán las bajantes de la totalidad del Parador, la actuación de cambio de bajantes implica en la zona de habitaciones actuar en la zona de baño principalmente.
- Se sustituirá el cableado general desde el Cuadro General de Baja Tensión hasta los cuadros de reparto de planta, cuadros que también serán sustituidos. Así como todas las canalizaciones y cableados interiores desde los subcuadros a puntos terminales, cumpliendo con la normativa actual.
- Se sustituirán tuberías generales y de reparto a las habitaciones de climatización, AFCH y ACS, la ejecución de estas actuaciones se realizará de manera coordinada con el resto de actuaciones de modo que se optimice la repercusión de la obra civil a realizar.
- Adecuación de las estancias y almacenes ubicados debajo de la cocina de modo que se adapten al uso más adecuado según las necesidades de explotación del Parador.
- Ejecución de galería de conexión entre el edificio de ampliación y la zona de recepción, dimensionándola de tal modo que nos permita su uso para diversas instalaciones y nos permita la ocultación por la misma de las diversas instalaciones que actualmente se encuentran distribuidas por la fachada posterior. Debiéndose modificar y transcurrir por la nueva galería.
- Se reformará la sala de calderas por completo, sustituyendo las calderas actuales de gasoil, por gas propano, bombeos, colectores, etc. adaptándose a la normativa actual.
- Se deberá aumentar el almacenamiento de gas propano actual a las nuevas necesidades.
- Sustitución de todos los climatizadores de salones.
- Gestión BMS de habitaciones y climatizadores adaptándose al sistema actual.

#### **4.-PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución será el indicado por la empresa adjudicataria en su oferta teniendo en cuenta que la planificación de la obra tendrá que ser ajustada a las necesidades de explotación del establecimiento y que se establece un plazo máximo de ejecución de **310** días naturales.

La previsión de inicio de obra es a lo largo del cuarto trimestre de 2018.

Durante la ejecución de la obra el Parador permanecerá cerrado.

#### **5.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

Las propuestas se valorarán de acuerdo a criterios técnicos y económicos con una ponderación del 40% y 60%, respectivamente.

Se considerará, en principio, que la proposición económica no puede ser cumplida como consecuencia de ofertas anormalmente baja cuando 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 solo 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.

## **6.-VALOR ESTIMADO**

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a un importe máximo de 4.751.063,79 euros (CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO, IVA INCLUIDO) de los cuales 3.926.499,00 euros son la base imponible del gasto y 824.564,79 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 1.177.949,70 euros (UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CENTIMOS DE EURO, SIN IVA).

El valor estimado del contrato es: 5.104.448,70 euros (CINCO MILLONES CIENTO CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS, CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO, SIN IVA) correspondiente al presupuesto base de licitación del contrato más las posibles modificaciones previstas en el pliego.

## **7.- DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

El precio del contrato se ha determinado a partir del proyecto de ejecución redactado por el técnico contratado para tal fin.

Madrid, 8 de mayo de 2018



Beatriz Pérez Escudero  
Dirección de Inmuebles