

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE OBRAS DE REFORMA DE LA CENTRAL DE PRODUCCIÓN DE FRÍO DE LA HOSPEDERÍA DEL MONASTERIO DE NUESTRA SEÑORA DE RUEDA.**

### **ANTECEDENTES**

El Monasterio de Rueda es un conjunto monumental de primera magnitud, ubicado en el término municipal de Sástago (Zaragoza), junto al río Ebro, en la comarca de la Ribera Baja del Ebro, propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón. Constituye uno de los conjuntos monásticos cistercienses más destacados de entre todos los construidos en Europa entre los siglos XII y XIII, de extraordinaria importancia desde un punto de vista histórico y monumental, que cuenta además con estancias renacentistas, barrocas e incluso mudéjares.

Por Acuerdo de 11 de febrero de 2003, el Gobierno de Aragón adscribió la gestión y explotación del Monasterio de Nuestra Señora de Rueda en Sástago (Zaragoza) a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.L.U., en adelante Turismo de Aragón.

De acuerdo con los estatutos de Turismo de Aragón, la sociedad tiene por objeto:

- a) La potenciación del sector turístico en todos sus aspectos y el desarrollo de cuantas actividades tiendan a tal fin.
- b) La gestión de las instalaciones turísticas que le sean asignadas por el Gobierno de Aragón.
- c) La investigación y el análisis de nuevos productos turísticos.
- d) La edición de todo tipo de material promocional, en cualquiera de los soportes que se estimen oportunos.
- e) La producción y la distribución de la información que favorezca el desarrollo turístico aragonés.
- f) La coordinación de las acciones promocionales de otras entidades, públicas o privadas, que tengan igual fin, en el marco de la política turística general.
- g) La realización de estudios y propuestas dirigidos a la mejora de la calidad del turismo de Aragón, en sus distintos ámbitos y subsectores.
- h) Y en general, cuantas actividades contribuyan al mejor desarrollo turístico de la Comunidad Autónoma de Aragón.

### **OBJETO Y NECESIDAD QUE SE DESEA SATISFACER**

Por Real Decreto 1074/2021, de 7 de diciembre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a la financiación de proyectos sostenibles de mantenimiento y rehabilitación del patrimonio histórico con uso turístico, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia se otorgó a la Comunidad Autónoma de Aragón una subvención

por importe de 2.550.000€ para financiar inversiones en rehabilitación los bienes de interés cultural de titularidad pública, dentro del Plan Turístico Nacional Xacobeo 2021-2022. Dicho importe fue transferido a la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.L.U. para su ejecución mediante Orden del Consejero de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial de 5 de mayo de 2023, por la que se acuerda la concesión de una aportación dineraria a la empresa pública Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.L.U., para la realización de proyectos sostenibles de mantenimiento y rehabilitación del patrimonio histórico con uso turístico, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Con el fin de ejecutar estas actuaciones del Plan Turístico Nacional Xacobeo 2021-2022, dentro de la inversión 4, subproyecto 3, de inversión en el mantenimiento y rehabilitación de patrimonio histórico de uso turístico se ha redactado el proyecto de obra: "Reforma de la central de producción de frío de la Hospedería del Monasterio de Rueda", encargado por Turismo de Aragón a la Ingeniera industrial Pilar Fiteni Mera.

El presente contrato tiene por objeto la contratación de las obras de reforma de la central de producción de frío de la Hospedería del Monasterio de Nuestra Señora de Rueda. En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragón, S.L.U. de 24 de abril de 2024 se acordó licitar este contrato, autorizando a Presidente, Vicepresidente y Directora Gerente para la realización de todas las actuaciones necesarias para su correcta ejecución.

### **TIPO DE CONTRATO, ESTUDIO DE VIABILIDAD, DIVISIÓN EN LOTES Y SUBCONTRATACIÓN**

Según el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:

- a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I.
- b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o proyecto de la obra.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 232 de la LCSP: *1. A los efectos de elaboración de los proyectos se clasificarán las obras, según su objeto y naturaleza, en los grupos siguientes:*

- a) *Obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.*
- b) *Obras de reparación simple.*
- c) *Obras de conservación y mantenimiento.*
- d) *Obras de demolición.*

El objeto del presente contrato es la contratación de las obras de reforma de la central de producción de frío de la Hospedería del Monasterio de Nuestra Señora de Rueda, se trata de las previstas en el apartado a) del artículo 232 LCSP.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto a tenor de lo previsto en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Este contrato, por su naturaleza y complejidad, no puede ser dividido en lotes puesto que tiene que realizarse por un mismo adjudicatario realice todas las tareas.

### **VALOR ESTIMADO**

De acuerdo con el presupuesto elaborado por la Ingeniera Industrial D<sup>a</sup>. Pilar Fiteni Mera el valor estimado del contrato es de 295.103,43€.

### **PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución del contrato se establece en 3 meses.

### **PLAZO DE GARANTÍA**

El plazo de garantía de las obras se ha establecido en 2 años.

### **PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

El presente contrato se adjudicará por procedimiento abierto conforme a lo establecido en el artículo 156 LCSP.

### **CRITERIOS DE SOLVENCIA Y CLASIFICACIÓN**

Como criterios de solvencia económica y financiera, se ha fijado un volumen anual de la cifra de negocios de importe igual o superior a 600.000€ IVA incluido en el año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, así como la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales de importe superior a 600.000€ vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas junto con un compromiso de renovación o prórroga del mismo que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato.

Como criterio de solvencia técnica se deberá acreditar en los últimos cinco años la realización de al menos 5 obras similares de instalaciones de climatización de potencias similares a las contempladas en el proyecto de obras objeto del contrato, con un presupuesto igual o superior a 200.000€ cada una. Se acreditará mediante la presentación de certificados de buena ejecución que indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución del servicio y se precisará si se realizaron según la normativa por las que se rige este tipo de servicio y si se llevaron normalmente a buen término. Los certificados de buena ejecución de las obras incluidas en la relación cuyo destinatario fuese una entidad del sector público serán firmados por la entidad contratante de las obras.

Conforme a lo establecido en el artículo 77 de la LCSP, se indica que no corresponde exigir clasificación en el presente contrato, dada su naturaleza.

## CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 145 y siguientes de la LCSP se establecen los siguientes criterios de adjudicación de evaluación previa:

### 1.- MEMORIA TÉCNICA (0-48) puntos

Se aplicarán los criterios e intervalos de puntuaciones que se desglosan a continuación:

Para valorar este criterio se atenderá a la programación que permita una ejecución más eficaz de la obra mediante la correcta conjunción de los medios humanos y materiales puestos a disposición de la misma. Para su valoración, la programación deberá guardar la debida congruencia con el plazo del proyecto. El plazo de la obra será siempre el previsto en el proyecto, debiendo en la oferta justificar su propia organización y medios para poderlo realizar con un mejor control y calidad de la ejecución de la misma. Se tendrá especialmente en cuenta en la planificación de la obra, la reducción del tiempo en el que las instalaciones de climatización no estén en funcionamiento.

Se tendrá en cuenta, por separado, los parámetros que se indican a continuación, correspondiendo a cada uno de ellos la puntuación que se indica:

- a) Análisis del proyecto y conocimiento del mismo ..... hasta 15 puntos

Se valora la correcta interpretación del proyecto y planificación de la obra con aportación de fotografías, localización de zonas de acopio, acceso de maquinaria y camión a obra, la ubicación de plantas de suministro de los distintos materiales, de la gestión de residuos, etc., de un modo resumido, y específico para la obra en cuestión y no genérico, así como si se ha detectado algún problema que produzca incidencias en la ejecución de la obra. Evitar copiar memoria del proyecto.

- b) Proceso constructivo y organización de la obra. .... hasta 12 puntos

Se valora la capacidad del licitador para sintetizar los trabajos a acometer, la adecuación del proceso constructivo al orden cronológico de los trabajos, con coherencia, y que ha servido a la hora de la elaboración del Diagrama de Gantt. Se valora la claridad y sencillez en la descripción de los procesos y unidades que forma la obra en sí.

- c) Programación y Diagrama de Gantt, camino crítico y medidas correctoras.....hasta 10 puntos

Se valora la correcta programación de los trabajos y su adaptación a las singularidades de la obra, realizando un diagrama pormenorizado de los distintos capítulos adaptados a su personal y sus equipos, indicando los rendimientos de cada uno de estos, en coherencia con la justificación detallada del programa de trabajos realizado. Contendrá el periodo en el que no estarán en funcionamiento las instalaciones de climatización. Se valorará la coherencia de la planificación de la obra con las actividades descritas en la Memoria que justifiquen el plazo de ejecución y los plazos parciales previstos, el estudio del camino crítico y las medidas correctoras propuestas.

- d) Programa de actuaciones medioambientales ..... hasta 4 puntos

Se valora el grado de consecución de objetivos de carácter medioambiental relativos a la generación y gestión de residuos, calidad de las aguas, reducción de emisiones de gases y de los niveles de ruido y vibraciones de equipos y maquinaria. Así como la gestión de residuos prevista durante la ejecución (puntos de acopio, plazos, etc.).

- e) Cualificación de los medios humanos y materiales..... hasta 7 puntos

Se valora la coherencia entre los medios humanos y materiales asignados a los distintos trabajos de la obra y los rendimientos, y la coherencia de los mismos con la programación de la obra.

### *Umbral mínimo de puntuación*

Para la continuación del licitador en el proceso selectivo será requisito imprescindible obtener una puntuación mínima de 24 puntos en el criterio de adjudicación "MEMORIA TÉCNICA".

De conformidad con lo establecido en el artículo 145 y siguientes de la LCSP se establecen los siguientes criterios de adjudicación de evaluación posterior (**Total: 52 puntos**)

#### **1.- Oferta económica global.16 puntos.**

Las ofertas se valorarán conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de la oferta a valorar} = 16 \times \frac{\text{valor mínimo ofertado}}{\text{oferta a valorar}}$$

#### **2.- Reducción del plazo de ejecución.16 puntos.**

Se valorará la reducción del plazo de ejecución de la obra en 16 puntos, otorgando 8 puntos por cada semana de reducción de plazo, hasta un máximo de 2 semanas de reducción.

#### **3- Ampliación del plazo de garantía. 20 puntos.**

El licitador podrá ofertar la ampliación del plazo de garantía hasta un máximo de 1 año adicional.

#### **ADSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE MEDIOS AL CONTRATO.**

El adjudicatario deberá adscribir obligatoriamente para la ejecución de este contrato, los siguientes medios personales:

- Un Jefe de obra. Deberá ser Ingeniero Industrial o ingeniero técnico industrial o título que habilite para el desempeño de la profesión que será el responsable del contrato. Dedicación total. Contará con 10 años experiencia como jefe de obra en ejecución de

instalaciones de climatización de potencias similares a la instalación a ejecutar en el presente contrato.

- Un Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales o título que habilite para el desempeño de la profesión. Contará con 5 años experiencia
- Un Arquitecto o arquitecto técnico con experiencia en obras similares de al menos 5 años, como director de la parte de la obra civil.
- Un técnico encargado de la obra, que disponga de los carnets de instalador requeridos en la obra, con 10 años de experiencia en ejecuciones de obras específicas de instalaciones de climatización.

Asimismo, deberá adscribirse obligatoriamente para la ejecución de este contrato una oficina técnica con la estructura necesaria para realizar los trabajos técnicos, administrativos y de soporte requeridos en la ejecución de las obras.

## **ACUERDOS**

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragón, S.L.U. de 24 de abril de 2024 se acordó licitar el presente contrato en los términos indicados en la presente memoria.

Por cuanto antecede, se considera oportuno y necesario licitar el contrato de obras de "Reforma de la central de producción de frío de la Hospedería de Nuestra Señora de Rueda" por lo que se impone la necesidad de su contratación.

La relación entre Turismo de Aragón y el objeto contractual del mismo es directa, clara y proporcional.

La presente memoria se suscribe en cumplimiento de lo establecido en los artículos 28 y 316 de la LCSP.

A fecha de firma electrónica.

Fdo.: María Jesús Gimeno Palacio  
Directora Gerente  
Sociedad de Promoción y Gestión  
del Turismo Aragonés, S.L.U.