

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUITECTOS PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN, SEGURIDAD Y SALUD Y DIRECCIÓN DE OBRA PARA LA REFORMA A REALIZAR EN EL PARADOR DE TURISMO DE GREDOS (AVILA).

1.-OBJETO

Contratación de un equipo de arquitectura (el equipo estará compuesto al menos por un arquitecto superior) para la realización de los servicios de asistencia técnica y la redacción de proyectos (anteproyecto, básico, ejecución, estudio de seguridad y salud...) y en su caso, dirección de obras y coordinación de seguridad y salud y actividades empresariales, para la reforma del Parador de Turismo de Gredos (Ávila), por el procedimiento de licitación abierta electrónica.

2.-JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

No es posible la división en lotes de la presente contratación ya que se trata de trabajos de asistencia técnica necesarios para la elaboración de un único proyecto que permita la licitación de los trabajos, así como de la obtención de los correspondientes permisos y licencias, de cara a su ejecución.

3.-NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO E INSUFICIENCIA DE MEDIOS PROPIOS

Esta contratación es necesaria para realizar una importante reforma del establecimiento, tanto en instalaciones generales (baja tensión, PCI, saneamiento, climatización...), cubierta (mejora de la envolvente), acabados de habitaciones y otras zonas de clientes; estando la misma autorizada dentro del Plan Anual de Inversiones correspondiente a los años 2018 y 2020 para el Parador de Turismo de Gredos, aprobados tanto por Turespaña como por el Consejo de Administración de Paradores de Turismo.

El personal técnico contratado en la Dirección de Inmuebles, dado el volumen de activos en los que opera Paradores, tiene como objeto la supervisión de los procedimientos y el seguimiento de proyectos y ejecuciones de obra sin estar habilitados para la realización directa de estos trabajos y por ello, debido a la falta de medios humanos y técnicos dentro de la propia empresa para hacer el trabajo objeto del contrato, es necesario la contratación externa de este servicio.

4.-DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

La empresa adjudicataria se encargará de las siguientes tareas:

- Redacción de proyectos.
- Dirección de obra.

5.- CRITERIOS TÉCNICOS MÍNIMOS EXIGIDOS EN LA LICITACIÓN

Los licitadores deben aportar:

- Declaración responsable en la que se especifiquen detalladamente los datos del técnico redactor del proyecto y en su caso director de obra, que, en todo caso, contará con la titulación de arquitecto superior (se incluirá curriculum) e indicando que será el único interlocutor con Paradores.

6.-PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a un importe máximo de 332.750,00 euros (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS, IVA INCLUIDO) de los cuales 275.000,00 euros son la base imponible del gasto y 57.750,00 euros es el importe correspondiente al 21% del IVA.

Se estima para los gastos de visado de los colegios profesionales correspondientes, que se establecen a cargo de PARADORES en los pliegos, un porcentaje máximo de un 3% sobre el presupuesto base de licitación, con un valor estimado de 8.250,00 euros (OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS, SIN IVA).

Además, el contrato podrá ser objeto de posibles modificaciones, cuando se produzcan las circunstancias previstas en el pliego, incrementado hasta un porcentaje máximo de un 30% sobre el presupuesto base de licitación, durante la prestación del servicio, por un valor estimado de 82.500,00 euros (OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS, SIN IVA).

El valor estimado del contrato es: 365.750,00 euros (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS, SIN IVA) correspondiente al presupuesto base de licitación, el importe estimado de gastos de visado y las posibles modificaciones previstas en el pliego.

7.-CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA FÓRMULA APLICAR

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

$$(1 - [(\text{precio oferta } n - \text{precio mejor oferta}) / (\text{precio máximo de licitación})]) * 40$$

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 $((\text{precio de la oferta} - \text{Precio de la mejor oferta}) / (\text{precio máximo de licitación}))$ será 0 para la oferta más baja y por tanto se multiplica 1 por la puntuación máxima del criterio objetivo del precio (40), 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:

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 29,40$$

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

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 30,60$$

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.

9.-DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato para el servicio requerido finalizará una vez concluidas satisfactoriamente las obras y liquidado el contrato con la constructora.

Madrid, a 2 de junio de 2023

Francisco Velasco Barrionuevo
Técnico de la Dirección de Inmuebles

Beatriz Pérez Escudero
Directora de Inmuebles

VºBº
Francisco Ferrer Moreno
Secretario General