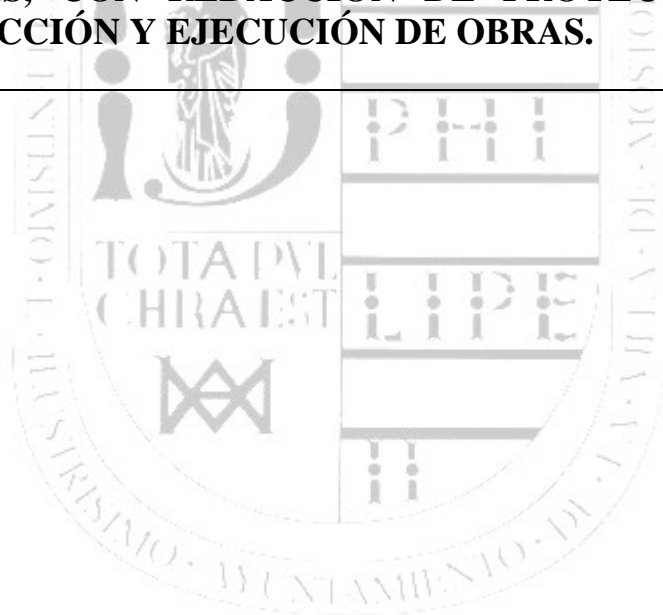




**Ayuntamiento de Móstoles**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y  
CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS  
PARA LA CONTRATACIÓN, SUJETA A VARIOS  
CRITERIOS Y TRAMITE ORDINARIO, DE LA GESTION  
INDIRECTA, POR CONCESIÓN, DEL SERVICIO  
PÚBLICO DE FERIAS, ACTIVIDADES CULTURALES,  
TURISMO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA A  
DESARROLLAR EN EL FUTURO PALACIO DE  
CONGRESOS Y EXPOSICIONES DE LA CIUDAD DE  
MÓSTOLES, CON REDACCIÓN DE PROYECTO DE  
CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS.**





## **Ayuntamiento de Móstoles**

### **OBJETO.-**

El presente pliego tiene por objeto establecer las condiciones reguladoras de diseño Técnico-Arquitectónico y Técnico-Medioambiental que han de cumplir el futuro palacio de congresos de la ciudad de Móstoles, así como, los criterios de valoración de cada uno de los aspectos anteriores. Igualmente es objeto del presente la definición de los plazos de ejecución del presente contrato y de regular las relaciones entre Administración y concesionario a través de sus respectivos representantes.

### **MODELO DEL PALACIO.-**

En este apartado se definirá un modelo de Palacio de Congresos que pueda ofrecer al eje sur de la Comunidad de Madrid, a la ciudad de Móstoles y a España un espacio congresual y cultural moderno, eficaz y acorde con las necesidades de la demanda actual y futura.

### **DEFINICIÓN DEL PALACIO DE CONGRESO DE MÓSTOLES**

El Palacio de Congresos de Móstoles debe atender a una serie de criterios o requisitos que definan su creación y marco de actuación:

- Estar en consonancia con los objetivos globales de Móstoles Tecnológico
- Dinamizar la actividad empresarial, de negocios y cultural de la zona
- Ser complementario a la oferta de palacios de congresos existentes y proyectada en la Comunidad de Madrid
- Aprovechar las oportunidades del mercado congresual y de eventos
- Afianzar el posicionamiento de Móstoles como capital del Eje Sur
- Aprovechar el “boom” empresarial y cultural de Móstoles

### **CARÁCTER FUNDAMENTAL DE LA EDIFICACIÓN, MISIÓN Y VISIÓN.-**

La misión fundamental del Palacio de Congresos de Móstoles es convertir la ciudad de Móstoles en un espacio de centralidad y punto de referencia cultural y económica a nivel nacional e internacional, aprovechando su imbricación y el impulso de la creación de Móstoles Tecnológico.

En esta misión se unen los siguientes factores clave:

- La ciudad de Móstoles es la segunda ciudad más grande de la Comunidad de Madrid y la número 13 de España. Además de tener una ubicación envidiable, con excelentes conexiones por carretera, metro y ferrocarril.
- La creación de Móstoles Tecnológico: El Palacio de Congresos formará parte de este complejo, que junto a la Universidad Rey Juan Carlos y el Centro tecnológico Repsol, integrarán el llamado triángulo motor. Además, la previsión inicial es que Móstoles Tecnológico acoja más de un centenar de nuevas empresas cuando se proceda a su apertura.



## **Ayuntamiento de Móstoles**

- El posicionamiento de Móstoles como capital del denominado Eje Sur, una “metrópoli” virtual de casi dos millones de personas. Una metrópoli que, como tal, necesita servicios empresariales pero también culturales, en línea con lo previsto para el Palacio de Congresos.

La visión se centra en una palabra: **TECNOLOGÍA**. Un posicionamiento tecnológico para el Palacio de Congresos permitirá situar a Móstoles en la vanguardia de los negocios, maximizar su imbricación en Móstoles Tecnológico y competir favorablemente con los otros Palacios de Congresos de la Comunidad de Madrid. Es decir, se convertiría en un centro de referencia territorial y debe constituir un edificio con representatividad para el municipio.

### **PROPUESTA DE DISEÑO.-**

El diseño definido debe contemplar requisitos de funcionalidad y eficiencia sobre la base del diseño que se acompaña a este texto. Su edificación destinará a albergar eventos, ferias y exposiciones diversas, por otra parte debe constituir un verdadero escaparate para la promoción de la ciudad de Móstoles y la Comunidad de Madrid. La arquitectura, además de dotar de personalidad propia al edificio ha de tener un efecto simbólico y singular con capacidad para:

- Permitir que las labores de montaje y desmontaje de las instalaciones que sean precisas en cada ocasión se realicen con rapidez y con las menores interferencias posibles.
- Facilitar la orientación del público y su movilidad por las distintas áreas del mismo.
- Ofrecer a las empresas y clientes que hagan uso de las instalaciones y los servicios necesarios que satisfagan sus necesidades más exigentes para el desarrollo de su actividad.
- Ofrecer unas condiciones ambientales suficientemente satisfactorias para hacer amable la estancia en el palacio.
- Dotar a las personas y a los elementos de la necesaria seguridad.
- Recurrir a los sistemas naturales bajo criterios de sostenibilidad y eficiencia medioambiental.
- Definir la construcción, espacios, servicios, mobiliario, y equipamientos, de acuerdo con criterios accesibilidad universal y diseño para todos.

### **PROPUESTA DE FLEXIBILIDAD.-**

Resulta de vital importancia la flexibilidad o acomodación del espacio que se proyecte definitivamente, y que deberá permitir alojar simultáneamente exposiciones y desarrollar eventos de muy diversa naturaleza dirigidos a todo tipo de usuarios y visitantes, desde el profesional interesado al grupo vecinal.

El sector de celebración se divide en tres tipos claramente diferenciados por sus características:



## Ayuntamiento de Móstoles

- **Congresos:** Reunión no orientada al negocio, de frecuencia generalmente fija y en la cual los participantes perteneciendo a diversos lugares se reúnen en un sitio y momento. Los delegados tienen normalmente un rol interactivo de discusión. Duración mínima 2 días. Lo normal son 3 días.
- **Convenciones:** Reuniones corporativas de tipo privado, orientada a un negocio o conjunto de negocios. Los participantes son de la misma compañía, grupo, Joint Venture o relación cliente-proveedor. Duración mínima 2 días.
- **Jornadas:** Foros, coloquios, simposios, conferencias .... En general son reuniones especializadas cuyo objetivo normalmente es hacer un estudio profundo de varias materias. Duración mínima 4 horas, (suelen quedar excluidas del mercado de reuniones las manifestaciones culturales y deportivas, conciertos, encuentros de asociaciones, galas ferias ...). Son estas últimas, las jornadas, el grupo que más ha crecido en los últimos años debido a que son reuniones de más fácil acceso, con menor número de participantes por reunión y de marcado carácter regional.

Con respecto a los temas que más veces son objeto de reuniones, destacan los económico-comerciales, los médico – sanitarios y los de carácter cultural.

### PROPUESTA DE TAMAÑO.-

El tamaño, acorde con las previsiones de demanda. Todas las instalaciones así como los espacios y soportes con ellas relacionados debe realizarse con criterios amplios con el fin de ofrecer un cierto margen para eventuales ampliaciones sin necesidad de inversiones significativas o de obra nueva.

Las soluciones complementarias que se propongan deben basarse en tecnologías actualizadas e incorporar, preferentemente materiales y equipos disponibles en el mercado español, por tanto deben sopesarse y justificarse la economía de las instalaciones considerando los costes de instalación, operación y mantenimiento de los mismos.

Las superficies representadas en el anteproyecto que se acompaña, se consideraran óptimas para cada uno de los usos previstos, pero dado que la documentación de referencia es un anteproyecto, en el desarrollo posterior del proyecto de ejecución, se deberán ajustar y concretar cada uno de los espacios y elementos. No obstante, teniendo en cuenta que el “estudio previo a nivel de anteproyecto”, es bastante complejo, la supresión drástica de espacios o superficies se consideraría que iría en detrimento de la singularidad del edificio, y como tal de la representatividad del mismo.



## Ayuntamiento de Móstoles

### Propuesta de tamaño de instalaciones:

USOS	M <sup>2</sup> PREVISTOS
<b>COTA - 3,10</b>	
APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS	8.309,44
ÁREA DE SERVICIOS E INSTALACIONES	3.734,63
<b>Sup. Totales.-</b>	<b>12.044,07</b>

<b>COTA + 0,40</b>	
HALL Y VESTÍBULOS	2.317,41
SALA POLIVALENTE-EXPOSICIONES	2.574,76
CAFETERIA	455,88
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	772,03
AUDITORIO EQUIPADO	463,97
ESCENARIOS	483,38
<b>Sup. Totales.-</b>	<b>7.067,43</b>

<b>COTA + 3,90</b>	
EDIFICIO OFICINAS	810,50
HALL PRINCIPAL Y CORREDORES	819,70
SALA POLIVALENTE-EXPOSICIONES	1.511,26
SALA VIP	171,38
RESTAURANTE	534,88
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	320,15
1º ANFITEATRO AUDITORIO EQUIPADO	412,44
ESCENARIOS-CAMERINOS	662,65
ALMACENES-EXPOSICIONES	307,80
<b>Sup. Totales.-</b>	<b>5.550,76</b>

<b>COTA + 7,90</b>	
HALL PRINCIPAL Y CORREDORES	1.237,68
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	320,15
SALAS MODULARES	1.103,66
SALA DE CONSEJO	119,52
2º ANFITEATRO AUDITORIO EQUIPADO	427,71
ESCENARIO - CAMERINOS	291,06
<b>Sup. Totales.-</b>	<b>3.499,78</b>

<b>TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS.-</b>	<b>28.162,04 €</b>
--	--------------------

<b>ACONDICIONAMIENTO SUPERFICIAL PARCELA</b>	
APARCAMIENTO PERSONALIDADES SUPERFICIE	387,50
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE	8.242,90
URBANIZACIÓN EXTERIOR	12.836,95



## Ayuntamiento de Móstoles

<b>Total superficies acondicionamiento exterior</b>	<b>21.467,35</b>
---	------------------

El nuevo Palacio de Congresos de Móstoles ha de ofrecer a los visitantes y participantes unas instalaciones técnicas dotadas de prestaciones versátiles y fiables como su uso exige.

La concepción del palacio deberá realizarse de modo integrado con el fin de apoyar la eficiencia de la instalación con las adecuadas soluciones constructivas o viceversa.

### **CLASIFICACIÓN EXIGIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES.-**

El concesionario deberá estar en posesión de la documentación que acredite fehacientemente la clasificación del contratista, suficiente y adecuada para la construcción del edificio planteado, siendo la requerida para este concurso la siguiente:

- GRUPO “C” (Edificaciones)
- SUBGRUPO
  - 1.- Demoliciones
  - 2.- Estructuras de fábrica y hormigón
  - 3.- Estructuras metálicas
  - 4.- Albañilería, revocos y revestidos
  - 5.- Cantería y marmolería
  - 6.- Pavimentos, solados y alicatados
  - 7.- Aislamiento e impermeabilizaciones
  - 8.- Carpintería de madera
  - 9.- Carpintería metálica.
- CATEGORIA “e”  
(cuando la anualidad media exceda de 840.000 euros y no sobrepase los 2.400.000 euros).

### **PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

1. Una vez adjudicado el contrato por el Órgano competente, la Adjudicataria habrá de cumplir los siguientes plazos:

a) Redacción y entrega del Proyecto Técnico de Ejecución y, en su caso, sus correspondientes Proyectos Parciales y Estudio de Seguridad y Salud en el plazo máximo de tres (3) meses a partir de la fecha de formalización del contrato.

b) Si una vez supervisados los Proyectos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se observaran defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones, infracciones normativas o cualquier otra anomalía, serán comunicadas a la concesionaria, que deberá subsanarlos en el plazo máximo de 15 días, prorrogable otros quince días si, a juicio de los Servicios Técnicos estuviere justificada la ampliación por la amplitud de los trabajos.



## **Ayuntamiento de Móstoles**

2. Aprobado el Proyecto Técnico de Ejecución por el Ayuntamiento, el mismo revestirá carácter contractual. La Adjudicataria realizará las gestiones oportunas para obtener cuantas autorizaciones administrativas y licencias sean necesarias.

3. El plazo máximo de ejecución de las obras e instalaciones será de 24 meses a partir de la fecha del Acta de Comprobación del Replanteo. Si se produjera un retraso en la ejecución de la obra, ya sea por fuerza mayor o por causa imputable al Ayuntamiento de Móstoles, éste le concederá una prórroga en el plazo de la ejecución de la obra. Si, por el contrario, la Concesionaria fuera responsable del retraso, se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades contenido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, sin que el retraso pueda suponer la ampliación del plazo de la concesión.

4. El plazo de la concesión será de veinte (20) años, contados a partir de la fecha de formalización del contrato.

5. Una vez cumplido el plazo de concesión, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán al Ayuntamiento de Móstoles en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.

6. Los plazos relativos a la ejecución de las obras podrán ser mejorados por las licitadoras en su oferta, así como las mejores prestaciones que se introduzcan en ellas.

### **EL DIRECTOR DEL CONTRATO.**

El Órgano de contratación nombrará un representante, que será el Director del Contrato, cuyas funciones serán las siguientes:

- Dirigir y supervisar la realización y desarrollo de los trabajos.
- Determinar y hacer cumplir los contenidos del PPT y las normas de la explotación.
- Decidir la aceptación de modificaciones propuestas por el Director de ejecución del contrato en el desarrollo del mismo y proponerlas al Ayuntamiento de Móstoles para su aprobación, si procede.
- Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria derivadas del presente Pliego y de la legislación aplicable, en la ejecución de las obras y el seguimiento de los trabajos.
- Tomar conocimiento de las relaciones valoradas de las obras.
- Resolver las discrepancias con el proyecto de construcción de acuerdo con este Pliego.
- Detectar cualquier retraso que se produzca en las obras que pueda suponer incumplimiento de los plazos que obligan a la Concesionaria.
- Firmar el acta de comprobación de las obras y proponer la autorización de puesta en Servicio a efectos de lo dispuesto en este Pliego.
- Solicitar al Órgano de contratación la incoación del procedimiento sancionador que corresponda en situaciones de incumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria.

### **EL DIRECTOR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

La Concesionaria nombrará a su representante, que será el Director de ejecución del Contrato, con las siguientes funciones:



## **Ayuntamiento de Móstoles**

- Organizar la ejecución del contrato y poner en práctica las órdenes del Director del Contrato.
- Ostentar la representación del equipo técnico de la Concesionaria en sus relaciones con el Ayuntamiento de Móstoles, en lo referente a la ejecución de los trabajos.
- Observar y hacer observar los contenidos de este PPT y del Régimen de explotación.
- Proponer al Director del Contrato las modificaciones del contrato y realización de los trabajos necesarios para el desarrollo del contrato.
- En caso de emergencia, ordenar las medidas que sean necesarias para garantizar o proteger la obra ya ejecutada, o para evitar daños a terceros, dando cuenta inmediatamente al Órgano de contratación.

### **ASPECTOS A VALORAR.-**

Para la valoración de las propuestas, se tendrán en cuenta diferentes aspectos, derivados de la complejidad del contrato a adjudicar y de los diferentes factores que intervienen en el mismo.

A partir de un documento como es el anteproyecto, que por su carácter no puede concretar acabados finales, será preciso en primer lugar analizar la calidad final que propone cada empresa que licite, de manera que las ofertas, puedan homogeneizarse y por tanto ser comparadas. Los aspectos a valorar, serán los siguientes:

#### **a) Oferta económica de coste de la obra y de financiación de la misma.**

La puntuación en el aspecto económico respecto al coste final de la obra se realizará de manera que se pueda establecer esta equiparación, ponderando el coste total propuesto y el grado de financiación que cada uno de los ofertantes está dispuesto a aportar.

Se considerará tres factores fundamentales en la valoración económica:

- 1º.- Teniendo en cuenta que se parte de un anteproyecto en el cual no quedan definidos los acabados finales, es preciso por tanto concretar éstos y en función de los mismos poder comparar la calidad global de cada una de las propuestas y el precio final del coste de la obra.
- 2º.- En función de este coste, conocer lo que está dispuesta a aportar cada una de las empresas licitadoras para la financiación.
- 3º.- Se debe valorar que las calidades y el precio ofertado se corresponden y que las ofertas permitan contrastar estos valores.

El anteproyecto aprobado contiene el programa de necesidades y recoge la imagen global de calidad arquitectónica que el Ayuntamiento exige para esta edificación tan representativa. En este sentido, el presupuesto estimado de este anteproyecto supone unos mínimos, pero se valora en gran medida la mejora en calidades y acabados que se propongan, de manera que el edificio finalmente refleje esa calidad e importancia.





## Ayuntamiento de Móstoles

Al mismo tiempo se valora aquella aportación económica que suponga para el municipio un menor coste sobre el máximo que ha destinado para la edificación.

La conjunción de estas dos premisas de partida, esto es, la mejor relación calidad-precio, es lo que se valora en este apartado.

El Ayuntamiento de Móstoles, financiará las obras hasta un importe máximo de 20.998.035 € (IVA incluido). No obstante, esta cifra no presupone el coste total de la obra, sino que el coste final será el que la empresa adjudicataria aporte en su presupuesto, entendiéndose siempre que la diferencia entre lo aportado por el Ayuntamiento y ese coste final será por cuenta de la adjudicataria.

Este coste final estará en función de los acabados, calidades y propuesta final del proyecto que se ofrezca por parte de los licitadores, siempre sobre la base del anteproyecto aprobado. Por ello, para poder analizar lo más objetivamente posible el contenido técnico de la oferta será preciso aportar en la misma una propuesta técnica con un nivel suficiente que pueda valorarse y enjuiciarse por parte del Ayuntamiento de Móstoles en base a las siguientes consideraciones:

- Deberá respetarse el contenido del anteproyecto en todos sus aspectos fundamentales, esto es, sin alterar ni la configuración global, ni la de los espacios interiores y exteriores que lo configuran.

Podrán modificarse o ajustarse estos espacios en la medida que se requiera lógicamente al ser precisa una mayor definición de los mismos al pasar de la fase de anteproyecto a la futura del proyecto definitivo de construcción, pero sin que en ningún momento pueda desvirtuarse la imagen del edificio en su totalidad ni en cada uno de los espacios previstos que lo componen.

Podrán reajustarse con este criterio técnico las superficies de cada uno de los espacios y del conjunto, pero sin que en ningún caso este reajuste suponga una diferencia sobre las del anteproyecto en más o en menos de un 10 %.

- La propuesta presentada deberá contener los planos de plantas, alzados y toda la documentación gráfica que libremente se considere oportuna y que permita definir de la manera más completa posible el resultado final y las calidades y acabados arquitectónicos propuestos.
- Asimismo, deberá incluir una memoria que explique la solución presentada, la adecuación al anteproyecto y en su caso la justificación de los ajustes o variaciones al mismo. Asimismo, deberá contener el desglose de superficies definitivo, y el cumplimiento de las normativas básicas.
- Sin que se requiera unas mediciones y presupuestos con el nivel propio de un proyecto de ejecución, si deberá no obstante acompañarse un presupuesto lo más detallado posible, de manera que pueda evaluarse de la manera más adecuada que el valor final ofertado se corresponde con las calidades propuestas.



## **Ayuntamiento de Móstoles**

En este sentido, junto al presupuesto puede acompañarse toda aquella documentación que se considere oportuna para acreditar las calidades (catálogos de materiales y acabados, propuestas de instalaciones o presupuestos parciales, etc).

Siendo referencia obligada el mencionado anteproyecto, con el fin de que los criterios de valoración puedan ser comparables y realizando una estimación del coste del mismo con unos márgenes de calidad razonables, se limita el valor máximo de las obras y por tanto de este presupuesto de proyecto a un total de 35.000.000 €(IVA incluido). En todo caso el valor tampoco podrá ser inferior a los 20.998.035 €fijados en el anteproyecto.

Con estas premisas, las empresas concursantes deberán incluir en este apartado la oferta económica del coste final de las obras que se proponen, el cual deberá coincidir con el del presupuesto del proyecto que en su caso se presente y de acuerdo con las condiciones de los párrafos anteriores. Se entiende que las empresas aportan la diferencia entre el importe máximo del Ayuntamiento y este coste final ofertado en cada caso.

Asimismo, deberán indicar claramente el importe que están dispuestas a asumir de los 20.998.035 € (IVA incluido), que es el importe máximo a aportar por el Ayuntamiento. Entendiéndose en este caso como un menor coste para el Ayuntamiento sobre este máximo inicialmente previsto.

### **b) Mayor aportación del canon anual.**

En segundo lugar será preciso puntuar la mejor o peor oferta económica en cuanto al canon anual a satisfacer al Ayuntamiento.

Se ha fijado un mínimo de canon anual a satisfacer al Ayuntamiento de 75.000 €/año, revisable anualmente mediante IPC. En este apartado se valorará la mejora que los licitadores aporten por encima de esta cantidad.

### **c) Gestión de la Explotación.**

También es preciso valorar la propuesta de gestión para la explotación, siendo éste también un elemento importante en el conjunto de la oferta.

Este apartado pretende valorar la explotación posterior del complejo, entendiendo también que este aspecto es muy importante dado que la mejor o peor gestión redundará en el mayor o menor éxito de la instalación y subsiguientemente en la mejor calidad del servicio que pretende ofrecer el Ayuntamiento y por el cual aborda su construcción.

### **d) Mejoras y Garantías complementarias.**

Por último se reserva un apartado destinado a posibles mejoras y garantías en cualquiera de los aspectos que configuran el contrato.

En lo que respecta a este apartado, se considerarán todas aquellas, propuestas, mejoras o garantías, que no habiendo sido valoradas en los apartados anteriores, represente un beneficio para optimizar la calidad del proyecto o de su proceso constructivo.



## Ayuntamiento de Móstoles

A título orientativo, se definen diferentes aspectos sobre los cuales se podría valorar las correspondientes mejoras:

- Equipo técnico adscrito a la obra.-

Se valorará el personal cualificado, adscrito a la obra, tanto permanente como a tiempo parcial.

- Programa de trabajo (diagrama de barras).-

Se valorará el “ Planning” de obra que justifique pormenorizadamente y por capítulos, una reducción del plazo de ejecución de licitación.

- Certificado de calidad.-

Se valorará en su caso, certificado de calidad expedido por alguna entidad acreditada para la certificación del sistema de aseguramiento de la calidad, conforme a la norma UNE-EN-ISO-9001 y UNE-EN-ISO-14001.

- Seguridad y Salud.-

Se valorará todos aquellos aspectos en materia de Seguridad y Salud que contribuyan a mejorar y potenciar los procedimientos para el control y seguimiento de la Seguridad y Salud en la obra.

- Otros aspectos.-

Se valorará otros aspectos, que a criterio del licitador considere de interés para cualquiera de los aspectos intervinientes en el proceso constructivo.

### e) **Diseño, flexibilidad y tamaño.**-

Dentro de las limitaciones que representa el anteproyecto de partida, se puede apreciar, que se ha tenido en cuenta, la premisa de crear un edificio que ofrece amplias alternativas para favorecer que su funcionamiento sea el mayor posible y por tanto más rentable.

Por consiguiente, es importante optimizar dos aspectos de diseño y flexibilidad en la medida de lo posible, considerando las limitaciones de la superficie de los diferentes espacios fijados en el presente pliego.

Las propuestas de diseño, deberán ir en caminadas a desarrollar aspectos como los que a continuación se significan:



## Ayuntamiento de Móstoles

- Permitir que las labores de montaje y desmontaje de las instalaciones que sean precisas en cada ocasión se realicen con rapidez y con las menores interferencias posibles.
- Facilitar la orientación del público y su movilidad por las distintas áreas del mismo
- Ofrecer a las empresas y clientes que hagan uso de las instalaciones y los servicios necesarios que satisfagan sus necesidades más exigentes para el desarrollo de su actividad
- Ofrecer unas condiciones ambientales suficientemente satisfactorias para hacer amable la estancia en el palacio
- Dotar a las personas y a los elementos de la necesaria seguridad
- Recurrir a los sistemas naturales bajo criterios de sostenibilidad y eficiencia medioambiental

Las propuestas de flexibilidad, desarrollará la vital importancia de la acomodación del espacio que se proyecte, que permita alojar simultáneamente exposiciones y desarrollar eventos de muy diversa naturaleza dirigida a todo tipo de usuarios y visitantes desde el profesional interesado al grupo vecinal.

La propuesta de tamaño, podrá ser reajustada en cada uno de los espacios y del conjunto un máximo del 10 % en más o en menos, con respecto a la prefijada en el anteproyecto

### CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Se otorgarán en total un máximo de 100 puntos, repartidos en cada uno de los aspectos a valorar recogidos anteriormente.

#### a) **Oferta económica de coste de la obra y de financiación de la misma.-**

Este apartado se considera el más representativo dentro del apartado económico. **Se valora en conjunto con 55 puntos de los 100 posibles**, con el desglose y las condiciones que se enumeran a continuación:

Con los valores arriba referenciados la puntuación en este apartado se realizará de la siguiente forma:

#### a.1) **Se asignarán hasta 35 puntos de los 55, a la mejor oferta económica en cuanto al coste final de la obra, según el proyecto aportado por cada ofertante.**

Se referenciarán todas las ofertas en porcentaje de alza sobre el precio mínimo de los 20.998.035 € redondeando al segundo decimal (V.G. la oferta máxima de 35.000.000 € supone un porcentaje de alza del 67 %).



## Ayuntamiento de Móstoles

A la mejor oferta en valor absoluto de porcentaje le corresponderán los 35 puntos, y al resto de las ofertas la puntuación proporcional en función de ese porcentaje respecto a la mejor oferta.

No cabe aplicar en este apartado ninguna penalización por baja o alza temeraria dado que se fijan los límites de valor.

- a.2) **Se asignarán otros 15 puntos de los 55 a la mejor oferta económica en relación a la mayor o menor aportación que suponga rebaja de coste de los 20.998.035 € máximos a aportar por el Ayuntamiento.**

En este caso si se aplicarán penalizaciones por bajas excesivas, ya que se entiende que la obra debe cumplir unos mínimos de calidad y por debajo de éstos no es posible su ejecución. Por ello, la puntuación en este apartado se realizará de la siguiente manera.

- Se relacionaran todas las ofertas con el presupuesto máximo de referencia de 20.998.035 € obteniendo una relación de porcentaje de la misma expresado en un entero y tres decimales.
- Se obtendrá la media aritmética de los porcentajes de todas las ofertas, y se puntuarán aquellas cuyo porcentaje de baja no supere en 1 décima el de la media, (por ejemplo: si la media es de 0,095, se puntúan todas hasta 0,195). Este procedimiento tiene por objeto evitar las bajas excesivas en comparación con las del conjunto de las propuestas, y que ello pueda suponer detrimento de la calidad y del acabado final de la obra.
- Se asignará la máxima puntuación (los 15 puntos) a la oferta con el porcentaje más bajo de las que se encuentren dentro de los márgenes fijados, y el resto de ofertas se puntuarán proporcionalmente a ésta, según la siguiente fórmula:

$$Pa = \frac{PM \times Oa}{Omb}$$

Donde **Pa**, es la puntuación de cada oferta; **PM**, es la puntuación máxima (15); **Oa**, el porcentaje de la oferta a puntuar y **Omb**, el porcentaje de la oferta más baja. La puntuación se redondeará al segundo decimal.

Las propuestas por debajo del margen establecido, serán valoradas con la misma puntuación que la última de las que se encuentran dentro del margen menos un punto, y una penalización de un punto menos por cada décima de desviación respecto al límite de porcentaje de margen fijado, (en el ejemplo anterior, desde 0,196)

- a.3) **Se reservan los 5 puntos restantes de los 55 máximos para valorar las ofertas en cuanto al contenido de la presentación.**



## **Ayuntamiento de Móstoles**

En este apartado, se pretende valorar que la documentación aportada sea lo más completa posible, de manera que pueda contrastarse que las calidades e imagen final de la propuesta se corresponden con el precio final en el cual se valora.

Se entiende que este apartado es importante y necesario para poder analizar objetivamente el estudio económico de la misma, ya que debe garantizarse que la valoración que se ofrezca es veraz y que sea posible el control de su cumplimiento tanto en el proyecto definitivo como a lo largo de la obra.

**Al mismo tiempo, las ofertas podrán penalizarse con hasta 5 puntos menos**, sobre los que resulten de la puntuación de los anteriores apartados, si en su análisis se consideraran deficientes en su documentación o claramente inviables en su relación de calidades y costes aportados.

La puntuación en este último apartado, tanto en la asignación de puntuación como en la penalización quedará debidamente justificada técnicamente por si misma y en comparación con el resto de ofertas.

### **b) Mayor aportación del canon anual.-**

**Se puntúa este apartado con un máximo de 20 puntos**, que se asignarán de manera análoga al punto 1 del apartado anterior, pero sin límite, esto es:

- Se referenciarán todas las ofertas en porcentaje de alza sobre el precio base de 75.000 €/año redondeando al segundo decimal.
- A la mejor oferta en valor absoluto de porcentaje le corresponderán los 20 puntos, y al resto de las ofertas la puntuación proporcional en función de ese porcentaje respecto a la mejor oferta.

Se entiende en este apartado que se oferta la cantidad a satisfacer anualmente, con las mismas condiciones de revisión de la misma que las que figuran en el Pliego para los 75.000 € de canon mínimo.

### **c) Gestión de la explotación.-**

**Se puntúa este apartado asimismo, con un máximo de 15 puntos** con el siguiente desglose:

Se valorará hasta un máximo de 10 puntos de los 15 posibles, de este apartado al mejor estudio económico-financiero, esto es, aquel que justifique de manera más completa y fiable la viabilidad de la explotación.

Este estudio de viabilidad deberá contener una memoria que justifique de la manera más completa posible el correspondiente apartado económico. Esta memoria podrá contener además toda aquella documentación que se considere oportuna para explicar mejor la explotación prevista o para demostrar la viabilidad y experiencia en cada una de las actividades. Serán aspectos a valorar en este sentido:



## Ayuntamiento de Móstoles

- El mayor o menor estudio de demanda de las actividades previstas (5 puntos)
- La coherencia y rigor en los análisis de flujos de ingresos y gastos (2,5 puntos)
- La justificación del conjunto de la explotación apoyada en la documentación que se acompañe, que ofrezca fiabilidad, así como la experiencia que se pueda aportar en gestión de actividades similares (2,5 puntos).

**Los cinco puntos restantes**, de este apartado se otorgarán por la proposición de nuevas actividades a desarrollar o ideas novedosas que mejoren la explotación y aquellas propuestas que mejoren el reglamento de régimen interno del servicio. En este supuesto, se tendrán especialmente en cuenta actividades destinadas al ocio e integración de personas con algún tipo de discapacidad.

### d) Mejoras y garantías complementarias.-

Se valora con un máximo de 10 puntos, repartidos equitativamente para cada uno de los siguientes Aspectos:

Equipo técnico adscrito a la obra:	Máximo 2 puntos
Plazo de Ejecución de las obras y Programa de Trabajo (Diagrama de barras): Por debajo de 18 meses de plazo de ejecución total de obra, no se valorará oferta alguna por entenderse que el mismo no puede ser cumplido	Máximo 6 puntos (1 punto por cada mes de reducción del plazo de ejecución de obra que es de 24 meses)
Certificado de Calidad:	Máximo 2 puntos

En Móstoles a 21 de diciembre de 2009.

Fdo.: Gonzalo Fernández Martínez