

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

**TÍTULO:** “Rehabilitación del edificio Hotel Reuma”

**EXPEDIENTE:** CONTR 2024 1162807

**TIPO CONTRACTUAL:** OBRA

**PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:** Procedimiento abierto con pluralidad de criterios conforme a los artículos 131.2 y 156 y siguientes de la LCSP.

**CPV:**

- 45212350-4 Edificios de interés histórico o arquitectónico
- 45000000-7 Trabajos de construcción
- 45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos
- 45453100-8 Trabajos de reacondicionamiento

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:**

- **Importe total (IVA excluido):** 1.623.134,22 euros
- **Importe del IVA:** 340.858,19 euros
- **Importe total (IVA incluido):** 1.963.992,41 euros

**VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** 1.623.134,22 euros.

**PARTIDA PRESUPUESTARIA:** G/45F/69101/00 Proyecto de Inversión 1995000209

**PLAZO DE DURACIÓN:** 18 meses

**POSIBILIDAD DE PRÓRROGA:** No

..

De conformidad con el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), se procede a justificar en los siguientes términos el expediente de referencia:

1



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 1 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 1.- OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDAD A SATISFACER:

El objeto de las obras a licitar es la rehabilitación del inmueble Hotel Reuma para destinarlo a centro de información y servicios culturales del Patronato de la Alhambra y Generalife. El proyecto a realizar recupera los valores arquitectónicos del edificio y sus preexistencias, mejorando la accesibilidad, funcionalidad y habitabilidad del mismo, adaptando el interior al nuevo uso cultural.

Para el cumplimiento del objeto del mismo, deberá desarrollar los trabajos de ejecución de la obra definida en el Proyecto Básico y de Ejecución REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO HOTEL REUMA redactado por los arquitectos Francisco Reina Fernández-Trujillo, Mercedes Sánchez González y Olga Valderas Grisalvo; supervisado con fecha 21/03/2024 y redactado conforme establece el artículo 4 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

La propuesta garantiza el objetivo prioritario de la conservación del bien, basado no solo un profundo y riguroso estudio sino, además, en posibilitar la apreciación de todos los valores culturales de las distintas etapas históricas para que puedan ser apreciados por la ciudadanía.

Se propone la transformación cuidadosa de la escala doméstica de determinados espacios interiores para convertir el conjunto en un organismo unitario de carácter dotacional, un auténtico equipamiento urbano destinado a la difusión de las actividades culturales organizadas por el Patronato de la Alhambra y Generalife.

Se conservan los elementos del edificio que permiten la lectura de las estructuras de las fases más significativas o características hasta nuestros días. Destacar principalmente las naves del antiguo Carmen que son aún reconocibles en los muros de carga de las plantas baja y primera, así como la reforma general que supuso su adaptación a hotel en 1910. La adaptación posterior de las viviendas supuso un episodio de ocupación desordenada del inmueble con la aparición de numerosos elementos añadidos –en su mayoría carentes de valor- a eliminar.

Así mismo, se eliminan las construcciones añadidas en los últimos periodos del edificio: por un lado, el volumen adosado en el extremo este de la fachada principal situado al nivel de la terraza de planta primera; por otro, las que ocupan el antiguo patio trasero, así como las escaleras que ascendían al nivel de primera planta y que cierran el registro del fondo de la parcela.

Como estrategia general, se pretende la máxima flexibilidad de los espacios resultantes en todos los niveles. Asimismo, se prima la importancia de las crujías principales del edificio en la ubicación de los usos preferentes, desplazando al volumen trasero el conjunto de los servicios comunes, el núcleo conformado por escaleras, ascensor, instalaciones y aseos se ajustan geoméricamente a éste, lo que permite liberar por completo las crujías principales.

Se conciben los niveles de planta baja y primera como los espacios destinados a la acogida de público, la planta segunda se destina a espacios administrativos y la planta tercera a sala multifuncional.

- En planta baja, se recupera el sistema de accesos del antiguo hotel, manteniendo la entrada de la fachada principal protegida por la celosía vegetal. El espacio vestibular, apoyado por un punto de información en el anexo de fachada e iluminado a través del hueco en el forjado ampliado de la antigua escalera, se extiende hasta el fondo de la parcela para servir de apoyo a la crujía contigua, en la que se ubica el núcleo de escaleras. Desde esta nave central se producen los accesos a las naves históricas que contienen el uso más expositivo, así como al patio trasero. Este ámbito, recuperado y cubierto mediante una montera de vidrio, daría cabida a otros usos complementarios o zonas de estancia y descanso.

- En planta primera se reproduce con ligeras variaciones este esquema de distribución. El núcleo de comunicación vertical dispuesto en el cuerpo trasero de la parcela e iluminado desde el patio oeste se



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 2 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

articula con los espacios vestibulares de planta. Por un lado, da acceso a las zonas expositivas, que en este nivel permite la ocupación diáfana de la crujía de fachada del inmueble, así como la nave paralela conservada del antiguo Carmen. Por otro y en torno al vacío situado sobre el vestíbulo de planta baja, se produce la salida directa a la parata superior de la parcela, entendida como la oportunidad de extender el espacio expositivo o iniciar el recorrido de ascenso hacia la Alhambra sin necesidad de volver a acceder al edificio.

- En planta segunda se organiza las dependencias de la unidad de coordinación, así como espacios vestibulares de apoyo, compartimentadas mediante la distribución de elementos muebles que permitirían futuras reconfiguraciones espaciales. La sala de reuniones ocupa el espacio central en correspondencia con la situación del balcón principal del hotel (que a su vez reinterpretaba el mirador del antiguo Carmen).

- En planta tercera, el desembarco de la escalera y el ascensor se acomoda en el bajo cubierta del volumen trasero para dar acceso a un espacio único que ocuparía en su totalidad la sala multifuncional. La incorporación de la espacialidad del bajo cubierta, donde el singular sistema de cerchas de madera quedaría a la vista, acentuados por la entrada de iluminación cenital y la vista panorámica del Albaicín, subrayan la singularidad de una estancia que permitiría ocupaciones flexibles.

Con esta operación, se recuperan valores espaciales latentes en configuración original del Carmen, que ahora se convierten en la base de la estrategia de la intervención. En planta baja, las naves transversales a fachada se reconocen como registros completos de la parcela en el sentido norte-sur, relacionando el acceso principal con el patio trasero recuperado y, en un segundo nivel, con la terraza oriental.

Se observa la potencialidad del cuerpo trasero adosado al edificio principal -actualmente derruido y en deficiente estado de conservación- para resolver las comunicaciones verticales, evitando la ocupación de las crujías de fachada.

En las plantas baja y primera, los muros del antiguo Carmen - donde se conservaría la escenografía ecléctica de estilo nazarí- se articulan con la topografía como elementos de contención de las distintas paratas o terrazas que ahora se integran como extensión natural de los espacios interiores más públicos. La eliminación del antiguo núcleo de escalera situado en la crujía oriental supone la oportunidad de dejar abierto un registro entre los niveles inferiores que, no solo cualifica espacialmente el vestíbulo principal de acceso en planta baja, sino que también permite la visión y el acceso a la terraza existente en planta primera. Este espacio a doble altura introduce iluminación natural a las zonas más internas del inmueble y facilita el entendimiento del edificio y, por tanto, la orientación del visitante una vez rebasado el punto de atención y control. De este modo se intensifica la relación del edificio con el lugar, donde una planta más abierta y flexible permite garantizar la continuidad entre los niveles más públicos, lo que redundaría en el propio concepto de equipamiento.

El Hotel Reuma, antiguo Carmen de las Chirimías, fue adquirido por la Junta de Andalucía en el año 2000 según Resolución de 28 de noviembre de 2000, de la Dirección General de Patrimonio, por la que se hace pública la adquisición del inmueble conocido como Carmen de las Chirimías, sito en Granada (BOJA, núm. 149, 26 de diciembre de 2000).

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del entorno del BIC Alhambra y Generalife, según Decreto 107/2024, de 23 de marzo, por el que se declara y delimita el Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, de la Alhambra y Generalife de Granada. Así mismo, está dentro del Bien Alhambra, Generalife y Albayzín incluido en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 3 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 2. CÓDIGOS CPV:

Según el objeto del contrato descrito anteriormente y su correspondiente adecuación al vocabulario común de contratos públicos (CPV), el objeto viene definido a través del siguiente código:

- 45212350-4 Edificios de interés histórico o arquitectónico.
- 45000000-7 Trabajos de construcción.
- 45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos.
- 45453100-8 Trabajos de reacondicionamiento.

## 3. DIVISIÓN EN LOTES:

En este contrato, la división en lotes no es viable porque si se considera que la división de capítulos del presupuesto del proyecto de la obra son prestaciones diferentes, no podrían funcionar correctamente si no se ejecutan todas en conjunto. Por lo tanto, no es posible dividirlos en lotes porque no pueden ser unidades funcionales independientes. Además, la realización independiente de las diversas prestaciones dificultaría significativamente la correcta ejecución y seguimiento de los trabajos, así como la obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias.

La forma en que las distintas tareas del contrato se relacionan entre sí y se planifican temporalmente es crucial para la calidad y el progreso de la obra. A veces, algunas tareas de diferentes capítulos de la obra deben realizarse en momentos diferentes, lo que dificulta su ejecución si se divide la obra en lotes. Por lo tanto, es más eficiente y efectivo que una sola empresa se encargue de la gestión de la obra para garantizar una coordinación adecuada de las actividades y una ejecución correcta del contrato.

Por tanto, las características técnicas de la obra hacen necesaria una unidad de criterio para afrontar la consecución de los objetivos perseguidos que se especifican en el PPTP y el PCAP. Para la citada consecución es imprescindible que se programen y ejecuten desde una concepción coherente y cohesionada, demostrada mediante la propuesta técnica, para la que se valorará, fundamentalmente su coherencia, eficiencia, racionalidad y claridad.

Por último, que en el proceso constructivo confluyan varias empresas podría conllevar una ejecución del contrato excesivamente compleja u onerosa desde el punto de vista técnico, así como una falta de acuerdo entre ellos en el caso de que tuvieran que responsabilizarse de actuaciones cuyo resultado en calidad se condicionara entre sí.

## 4. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de DIECIOCHO (18) meses, sin posibilidad de prórroga.

## 5. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO Y SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO:

- Importe total (IVA excluido): 1.623.134,22 €
- Importe del IVA: 340.858,19 €
- Importe total (IVA incluido): 1.963.992,41 €



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 4 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

**Importe desglosado:** Se incluye aquí el resumen del presupuesto de proyecto (para un mayor desglose se puede estudiar el presupuesto de proyecto que forma parte de la documentación de carácter contractual de este expediente, acompañado de sus mediciones y el cuadro de precios descompuestos, auxiliares y precios elementales):

RESUMEN CAPÍTULOS DE OBRA	IMPORTE (en euros)	PORCENTAJE (%)
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	39.126,47	2,94
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	14.137,59	1,06
CIMENTACIONES	73.110,46	5,50
SANEAMIENTO	15.417,45	1,16
ESTRUCTURAS	230.465,71	17,32
ALBAÑILERÍA	41.332,96	3,11
CUBIERTAS	70.196,89	5,28
INSTALACIONES	379.800,14	28,55
AISLAMIENTOS	9.885,26	0,74
REVESTIMIENTOS	170.143,70	12,79
CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	157.338,16	11,83
VIDRIERÍA	25.462,38	1,91
PINTURAS	18.463,05	1,39
RESTAURACIÓN	34.747,70	2,61
VARIOS	979,87	0,07
ESPACIOS LIBRES	8.863,97	0,67
GESTIÓN DE RESIDUOS	24.902,76	1,87
SEGURIDAD Y SALUD	16.063,37	1,21
<b>A) TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN</b>	<b>1.330.437,89</b>	<b>100,00</b>
<b>B) GASTOS GENERALES (16%) (Sobre A)</b>	<b>212.870,06</b>	
<b>C) BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) (Sobre A)</b>	<b>79.826,27</b>	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA)</b>	<b>1.623.134,22</b>	
IVA (21%)	340.858,19	
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>1.963.992,41</b>	

Para el cálculo del presupuesto base de licitación se ha seguido lo establecido en el art. 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público: “En el momento de elaborarlo, los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación”.

Los costes directos e indirectos, así como el resto de gastos calculados para la determinación del Presupuesto Base de Licitación están desglosados en el Proyecto de Ejecución. Para su determinación se ha tenido en cuenta la siguiente distribución de costes:

Desglose presupuesto base licitación	TOTAL
Costes directos (81,967%): salarios mano de obra, maquinaria y materiales y precios auxiliares.	1.330.437,89 €



Costes indirectos (18,032%): beneficio industrial y gastos generales	292.696,33 €
<b>Total Presupuesto base de licitación IVA excluido</b>	<b>1.623.134,22 €</b>

El coste de los salarios de las personas empleadas para la ejecución forma parte de los costes directos contemplados. Para su estimación se ha tenido en cuenta la tabla salarial recogida en del Convenio Colectivo Provincial de Industrias de la Construcción y Obra Pública de Granada.

Este Convenio no aplica diferencias retributivas por género y, por tanto, no se puede predeterminar si los diferentes puestos serán cubiertos por un hombre o una mujer por lo que habrá de ser, en todo caso, la propia empresa la que seleccione al personal más adecuado para la prestación del servicio sin atender a otros criterios distintos de su cualificación profesional, adoptando las medidas que sean oportunas para promover la igualdad. En definitiva, no se pueden determinar los importes según géneros del concreto personal adscrito al contrato.

Por otro lado, teniendo en cuenta que en el ámbito del Convenio Colectivo de aplicación no opera la subrogación en el supuesto de sucesión empresarial y dadas las especiales características que presenta el objeto del contrato, no es posible el desglose pormenorizado de costes salariales por categoría profesional sino una estimación aproximada.

El **Valor estimado** del contrato es 1.623.134,22 €.

Se ha determinado por precio unitario (art.131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP). A este importe se le incrementan gastos generales y beneficio industrial para obtener el presupuesto base de licitación, excluido IVA (artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP).

Los precios unitarios se refieren a unidades de obra en las que, convencionalmente, se divide la obra. A continuación, se calcula su precio unitario, aplicándole a este la medición, sobre planos, de la obra que refleja el proyecto o documentación técnica, obteniéndose así el importe de cada partida. La suma de los importes de todas las partidas da como resultado el importe de ejecución material de la obra, y agregando al mismo los costes exógenos: gastos generales, beneficio industrial e IVA, resulta el presupuesto base de licitación.

El artículo 131 del RGLCAP establece que el presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los gastos generales, entre un 13 y un 17 % (en el caso del Patronato de la Alhambra será de un 16% según lo establecido en la Orden de la Consejería de Cultura, de 24 de abril de 1989, publicada en el BOJA nº 35 de 5 de mayo de 1989), el 6% en concepto de beneficio industrial y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Conforme a lo establecido en el PCAP no hay posibilidad de modificaciones ni de prórroga. Por tanto, de todo lo anterior resulta un valor estimado de 1.623.134,22 €.

**Sistema de determinación del precio:** por precio unitario

La **revisión de precios** es conforme a lo previsto en el art. 6 del Decreto-Ley 4/2022, de 12 de abril, por el que se aprueban medidas extraordinarias y urgentes en materia de revisión excepcional de precios en los contratos públicos de obras en desarrollo de las medidas previstas en el Título II del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 11 de la misma norma, esta revisión excepcional de precios estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

La fórmula de revisión que deba aplicarse con arreglo a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público es la siguiente FÓRMULA 831. Obras de restauración de edificios.



(RD 1359/2011, de 7 de Octubre-BOE 26/11/2011):  $Kt = 0,01Bt / B0 + 0,05Ct / C0 + 0,01Et / E0 + 0,03Ft / F0 + 0,02Lt / L0 + 0,02Mt / M0 + 0,02Pt / P0 + 0,01Qt / Q0 + 0,08Rt / R0 + 0,11St / S0 + 0,04Tt / T0 + 0,01Ut / U0 + 0,02Vt / V0 + 0,57$

## 6. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES:

El importe del contrato se sufragará con cargo al Presupuesto del ejercicio 2025 y su correspondiente anualidad futura de 2026 y a la partida presupuestaria: 1631010000 – G/45F/69100/00 – 01 – 1995000209, dado que según el objeto y naturaleza del gasto se trata de una operación de capital, en concreto, una inversión de reposición en un inmueble de interés histórico, artístico y cultural y que está recogida en el anexo de Inversiones del Patronato, todo ello de conformidad con lo establecido en la Orden de 3 de julio de 2020, por la que se establecen los códigos y las definiciones de la clasificación económica del estado de gastos de la Junta de Andalucía.

### Anualidades (IVA incluido)

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2025	331.521,92	G/45F/69101/00
2026	1.632.470,49	G/45F/69101/00

Tramitación del gasto: Ordinaria.

## 7. CLASIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Al ser el valor estimado del contrato superior a 500.000,00 €, según establece el artículo 77.1, apartado a), se exige la clasificación obligatoria siguiente:

Grupo	Subgrupo	Categoría
K	7	4
Especiales	Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos	Cuantía es superior a 840.000 euros e inferior o igual a 2.400.000 euros

## 8. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Se acreditará la solvencia económica y financiera mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma, acreditará la solvencia económica y financiera.

En el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación se acreditará su solvencia económica y financiera por el medio o los medios que se señalan a continuación de manera **alternativa**:

1. Volumen anual de negocios de la persona licitadora, que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de 1.623.134,22 euros.
2. El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20% del importe del contrato: 324.626,84 euros.



## 9. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Cuando no se exija clasificación administrativa, como es el caso dada la cuantía del contrato, y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación de forma **acumulativa**:

**1. Relación de las obras ejecutadas correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato**, avalada por **certificados de buena ejecución** para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se amplía el periodo para tener en consideración las obras realizadas a 10 años, para garantizar un nivel adecuado de competencia.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al presupuesto de ejecución material de la obra (1.330.437,89 euros).

**2. Declaración indicando el personal técnico o las unidades técnicas**, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de las obras, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

**2.1** Se exige que el personal técnico encargado directamente de las obras (jefe de obra) posea una titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero (o grado) en la edificación, ingeniero de caminos, canales y puertos, oficialmente reconocida a nivel estatal o equivalente con una antigüedad de 5 años mínimo.

**2.2.** Se exige que el restaurador posea una titulación de licenciado en Bellas Artes con especialidad en restauración o Grado en Conservación de Bienes Culturales o titulados en Escuelas Superiores de Conservación y Restauración (deberá corresponderse con el título de restaurador oficialmente reconocido a nivel estatal) con una antigüedad de 5 años mínimo.

**2.3** Se exige que el personal técnico encargado directamente de las obras (jefe de obra, encargado y restaurador) posea una experiencia como jefe de obra, encargado y restaurador respectivamente en al menos 3 obras de similares características.

## 10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Se han establecido unos criterios de adjudicación cualitativos y de fórmulas basados en el principio de mejor relación calidad-precio, conforme a lo establecido en el artículo 145 de la LCSP, y se han detallado en el Anexo I del PCAP.

Los criterios son los siguientes:

**A)** Dentro del bloque de criterios de adjudicación mediante criterios cuya valoración depende de un juicio de valor, se ha establecido que la valoración pueda alcanzar hasta 45 puntos.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 8 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

A.1) Dentro de este criterio se estimado necesario valorar el grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra, según Memoria Justificativa con una puntuación máxima de 22 puntos:

1. A.1.1) Las condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación.
2. A.1.2) La descripción del proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra.

A.2) Por otro lado, se ha considerado conveniente valorar los aspectos relacionados con la previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra y medios auxiliares, así mismo con una valoración máxima de 20 puntos.

A.3) Por último, se valorará la capacidad de síntesis, claridad y concreción de la Memoria técnica que se presente, principalmente en lo referente a su estructura, maquetación y línea argumental y didáctica, con una puntuación máxima de 3 puntos.

Se ha considerado igualmente necesario que a los efectos de lo previsto en el artículo 146.3 de la LCSP y el apartado 4 de la cláusula 10 del pliego de cláusulas, fijar un umbral mínimo de puntuación de tal manera que no podrán continuar en el proceso selectivo aquellos licitadores que no superen el umbral del 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de estos apartados (A.1 a A.4), es decir, 22,50 puntos.

**B)** El bloque de criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas se valorará hasta 55 puntos.

En cuanto a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas, los cuales podrán alcanzar hasta cincuenta y cinco (55) puntos, también están enfocados en garantizar un nivel de calidad en la prestación de ese servicio:

1. La proposición económica se valorará hasta treinta y tres (33) puntos.

El licitador con la proposición económica más baja recibirá treinta y tres (33) puntos. Si fuesen más de uno los ofertantes con la misma baja, cada uno de ellos obtendría dicha puntuación. Las restantes ofertas se valorarán realizándose una regla de proporción lineal e inversa para obtener la puntuación de los restantes licitadores.

2. Ampliación del plazo de garantía de la obra.

Se otorgará 0,5 puntos por cada mes de aumento del plazo de garantía respecto al plazo mínimo establecido en el presente Pliego, con un máximo de 12 puntos.

5. Ampliación en el control y calidad de las obras: hasta 10 puntos, según el porcentaje ofrecido

El licitador deberá comprometerse a destinar un porcentaje del Presupuesto de Ejecución Material de las Obras como ampliación sin repercusión económica para el Programa de control de calidad, complementario al máximo establecido en el apartado 2.b) de la cláusula 16.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, destinado a controles y análisis no exigidos por normativa pero que estén incluidos en el Programa de control de calidad del proyecto o que la Dirección Facultativa o el Res-



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 9 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

ponsable del contrato estimen pertinentes o bien destinado a la realización de muestras para la verificación de la correcta ejecución de unidades.

Como se ha señalado al comienzo de este apartado, el detalle y descripción de los diferentes apartados de los criterios de valoración sometidos a juicios de valor, así como la fórmula de la proposición económica y las tablas de puntuaciones del resto de criterios valorados de forma automática se encuentran en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

#### 11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Se establecen condiciones especiales de ejecución de carácter social y medioambiental que se indican a continuación:

La Directiva 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 requiere a los Estados la adopción de medidas efectivas para garantizar el cumplimiento de los compromisos sociales legal y convencionalmente establecidos. Esta nueva concepción ha sido recogida en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva citada, y en este marco general se ha optado en este expediente por establecer un criterio que se alinee con el fomento de la calidad en el empleo.

En concreto, de acuerdo con los artículos 116.4 c) y 202.2 de la LCSP, y según establece el artículo 11.1 del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción: *“Las empresas que sean contratadas o subcontratadas habitualmente para la realización de trabajos en obras del Sector de la Construcción deberán contar, en los términos que se establecen en este capítulo, con un número de trabajadores contratados con carácter indefinido no inferior al 30 por ciento de su plantilla”*.

Siendo un objetivo de esta Administración la mejora de la calidad en el empleo, se establece un porcentaje mínimo de trabajadores contratados con carácter indefinido superior al mínimo legal establecido en el mencionado Artículo 11 del Real Decreto 1109/2007 de la siguiente forma teniendo al menos el 35 % del personal adscrito a la ejecución del contrato indefinido. En caso de producirse nuevas contrataciones, bajas o sustituciones, deberá seguir manteniéndose el citado porcentaje de contratación indefinida.

Se deberá aportar listado de las personas que se vayan a adscribir a las obras con indicación de los días durante los que estarán efectivamente adscritas a las mismas, indicando el carácter indefinido o no de los contratos de trabajo, así como las características de los contratos laborales necesarias para el cálculo de este porcentaje en el caso de contratos fijos discontinuos o trabajadores a tiempo parcial. Este listado deberá encontrarse siempre actualizado y los datos aportados podrán ser comprobados por la Administración durante el transcurso de las obras en cualquier momento.

Para el cálculo del porcentaje de trabajadores contratados con carácter indefinido se tomará como período de referencia el tiempo transcurrido desde la apertura del centro de trabajo de las obras hasta el momento del cálculo, aplicando las siguientes reglas en función del número de días que comprenda el período de referencia:

1. La plantilla de los trabajadores adscritos a la obra se calculará por el cociente que resulte de dividir por el número de días que comprenda el período de referencia el número de días trabajados efectivamente en la obra por todos los trabajadores por cuenta ajena de la empresa adscritos a la obra.
2. El número de trabajadores contratados con carácter indefinido se calculará por el cociente que resulte de dividir por el número de días que comprenda el período de referencia el número de días



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 10 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

trabajados efectivamente en la obra por los trabajadores de la empresa adscritos a la obra contratados con tal carácter, incluidos los fijos discontinuos.

3. Los trabajadores a tiempo parcial se computarán en la misma proporción que represente la duración de su jornada de trabajo respecto de la jornada de trabajo de un trabajador a tiempo completo comparable.
4. A efectos del cómputo de los días trabajados previsto en los puntos anteriores, se contabilizarán tanto los días efectivamente trabajados como los que correspondan, proporcionalmente en su caso, de descanso semanal, permisos retribuidos y días festivos, las vacaciones anuales y, en general, los períodos en que se mantenga la obligación de cotizar.

En el caso de cooperativas de trabajo asociado se computarán a estos efectos tanto a los trabajadores por cuenta ajena como a los socios trabajadores. Los socios trabajadores serán computados de manera análoga a los trabajadores por cuenta ajena, atendiendo a:

1. La duración de su vínculo social.
2. Al hecho de ser socios trabajadores a tiempo completo o a tiempo parcial.
3. A que hayan superado la situación de prueba o no.

La comprobación del cumplimiento del porcentaje mínimo de trabajadores contratados con carácter indefinido se realizará a fecha del acta de recepción de las obras, pudiendo la Administración realizar comprobaciones en cualquier otro momento del transcurso de las obras si así lo estimara.

Forma de acreditación del cumplimiento: el carácter indefinido de los contratos se acreditará mediante informe de la Seguridad Social.

Es condición especial de ejecución del contrato de carácter ambiental la entrega por parte de la empresa contratista del Certificado de valorización de residuos de la construcción, necesario para acreditar la correcta gestión de residuos, así como el incumplimiento de la Ordenanza municipal de limpieza, ornato público y gestión de residuos urbanos (publicada en BOP nº 68, de 10 de abril de 2006) del Ayuntamiento de Granada en relación con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

## 12. TIPO CONTRACTUAL

Se trata de un contrato de obra dado que el objeto del mismo está incluido en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y según lo establecido en el ANEXO I de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017, de 8 de noviembre: “*Esta división comprende: - las construcciones nuevas, obras de restauración y reparaciones corrientes*”.

## 13. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Se propone un procedimiento de adjudicación ABIERTO en virtud de lo dispuesto en los artículos 131.2 y 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para el contrato denominado: “**Rehabilitación del edificio Hotel Reuma**”

En Granada, a fecha de la firma electrónica.

**EL JEFE DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN**

Fdo: Antonio G. Peral López



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		29/11/2024 19:07:11	PÁGINA: 11 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwOETWjxx11uIBc4H65f265HzJ2	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	