

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CALLE TOLOSA LATOUR Nº2 DE CÁDIZ.

Expediente: CONTR 2025-95973

Título: DEMOLICIÓN DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CALLE TOLOSA LATOUR Nº2 DE CÁDIZ

Localidad de entrega: CÁDIZ

Código NUTS del lugar principal de ejecución: ES612 – Cádiz

Código CPV: ¹ 45110000-1 Trabajos de demolición de inmuebles y movimiento de tierras

Presupuesto base de licitación (IVA excluido): 266.427,78 euros

Presupuesto base de licitación (IVA incluido): 322.377,61 euros

	Índice
1. ANTECEDENTES.....	2
2. NECESIDAD E IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN.....	2
3. OBJETO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES.....	3
4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.....	4
5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.....	4
6. PLAZO DE EJECUCIÓN.....	5
7. REVISIÓN DE PRECIOS.....	5
8. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES.....	5
9. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.....	5
10. CAPACIDAD, CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA.....	5
10.1. Capacidad.....	5
10.2. Clasificación.....	6
10.3. Solvencia.....	6
11. COMPROMISO DE DEDICACIÓN DE MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES.....	8
11.1. Compromiso de medios personales.....	8
11.2. Compromiso de medios materiales.....	8
12. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.....	8
13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	8
14. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	19
15. SUBCONTRATACIÓN.....	11
16. PENALIDADES.....	11
17. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.....	13
18. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.....	13
19. RESPONSABLE DEL CONTRATO.....	13
20. CONCLUSIÓN.....	14

¹ Reglamento (CE) Nº 213/2008 de la Comisión Europea, de 28 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV) - BOE: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2008-80475>



MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 1 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. ANTECEDENTES.

A la Dirección General de Patrimonio le corresponden las competencias atribuidas a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos en materia de sedes administrativas y, en concreto, la planificación de la ubicación de las sedes de los servicios administrativos, centrales y periféricos de la administración de la Junta de Andalucía y de sus agencias, así como la ejecución de los proyectos de inversión necesarios para su cumplimiento y demás que se le encomienden. Dentro de este objetivo estratégico se enmarcan las actuaciones que realiza para la construcción de nuevos edificios administrativos, las reformas integrales de los edificios administrativos existentes y la adecuación a medidas de eficiencia energética y accesibilidad.

En ejercicio de dichas competencias, la Dirección General de Patrimonio tiene previsto, en su Plan de sedes administrativas, la ubicación de todos los organismos en edificios en condiciones adecuadas de funcionalidad. Ello implica la necesidad de disponer de superficie de oficinas suficiente para poder resolver las necesidades pendientes de cubrir.

2. NECESIDAD E IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es titular de la parcela denominada “Solar Edificado”, situada en la calle Tolosa Latour, haciendo esquina con la calle Granja San Ildefonso, en Cádiz. En 2023 mediante Resolución con fecha 18 de septiembre de 2023, la parcela se adscribe a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, estando anteriormente adscrita a la Consejería competente en materia de Justicia.

Dicha parcela se encuentra anotada en el Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) con el número 1300022958. La referencia catastral del inmueble es 3454701QA4435C0001PT. Según la Oficina virtual del Catastro, el edificio situado en la parcela fue levantado en 1957 y reformado en 1994, tiene una superficie construida total de 3.548 m², siendo la superficie del solar de 10.281 m².

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela estaba destinada en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz del 2011 para la Ciudad de la Justicia. Posteriormente, la Junta de Andalucía decide que dicha sede judicial se ubique en otra parcela por lo que, al no ser ya necesaria para el uso previsto inicialmente, se ha procedido a la segregación de la misma en dos parcelas, estando concedida la licencia de segregación por el Ayuntamiento de Cádiz por silencio administrativo.

Con respecto a las fincas resultantes de dicha segregación, se obtiene por un lado, una parcela con superficie 2.126,75 m², en la que se ubica el edificio a demoler y objeto de esta memoria, delimitada actualmente por un muro perimetral que coincide con el límite de la segregación realizada. El inmueble fue la antigua sede del Instituto Nacional de Empleo de Cádiz (INEM), y en 2011 se produjo el traslado de las dependencias a otros edificios, estando desde entonces desocupado.

La otra parcela resultante de la segregación, de 8.153,85 m², no entra en el objeto de esta memoria.

En julio de 2011 se realiza el encargo, por parte de la llamada Dirección General de Infraestructuras y Sistemas, de la Consejería de Gobernación y Justicia de la Junta de Andalucía, de un Proyecto de Ejecución de demolición del edificio, así como el Estudio de Seguridad y Salud, al estudio Drake Arquitectura Técnica S.L.

El 03 de octubre de 2024 la Dirección General de Patrimonio encarga al estudio Drake Arquitectura Técnica S.L. la actualización del Proyecto de Ejecución de Demolición, así como la actualización del Estudio de Seguridad

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 2 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



y Salud, debido al tiempo transcurrido desde su redacción en 2011. Asimismo, contrata el servicio de Dirección de obra de demolición, así como el de Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.

El 02 de diciembre de 2024 la Oficina de Supervisión emite informe favorable de la actualización del Proyecto de Ejecución de Demolición y Estudio de Seguridad y Salud del edificio situado en la calle Tolosa Latour 2, Cádiz. Asimismo, mediante resolución de igual fecha, el Director General de Patrimonio aprueba la actualización del citado proyecto.

Con fecha 31 de enero de 2025 el Jefe del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos suscribe el Acta de replanteo del proyecto, donde se indica que una vez reconocidos los terrenos en los que debe realizarse la obra se considera viable la realidad geométrica de la misma y los supuestos que figuran en el proyecto y que son básicos para el contrato. Además considera disponibles los terrenos para la normal ejecución de la obra.

3. OBJETO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES.

El objeto del contrato es la demolición total del edificio ubicado en la calle Tolosa Latour nº2 de Cádiz. El edificio existente, de uso administrativo, se encuentra actualmente desocupado.

El solar en el que se inserta la edificación existente tiene forma de trapecio rectángulo, donde la fachada principal sería la base menor del trapecio a calle Granja de San Ildefonso, y la base mayor la conforma una medianera al solar colindante, actualmente vacío.

El edificio a demoler ocupa una superficie en planta de 971,47 m², quedando libres 1.165,28 m² de parcela. Se desarrolla en cuatro plantas y castilletes de acceso a la cubierta, la inferior en semisótano y el resto sobre la rasante de la calle. Es de forma poligonal, se adosa en gran parte de su longitud a la medianera con el solar colindante, se retranquea a las fachadas a calles Brunete y Tolosa Latour, adosándose parcialmente a fachada en la calle Granja de San Ildefonso. Junto a esta parte del edificio, y dentro del solar, se ubica un centro de transformación, no incluido en el proyecto de demolición.

Las obras se ejecutarán de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación D. Javier Drake Canela, supervisado favorablemente según informe de fecha 02 de diciembre de 2024.

Durante la ejecución del contrato se realizará un control arqueológico que incluirá el seguimiento y vigilancia durante la intervención, así como la elaboración de la documentación necesaria y la tramitación que fuera necesaria. Todo ello según lo regulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

El contrato es de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).

El objeto del contrato no es susceptible de división por lotes, entendiéndose que concurren las circunstancias excepcionales previstas en el artículo 99 de la LCSP. La licitación que nos ocupa constituye una única unidad funcional. No existen prestaciones diferentes integrantes con sustantividad suficiente que permitan su ejecución separada sin que ello suponga un importante aumento de la dificultad de control debido a la importante necesidad de coordinación que requiere la correcta ejecución de los trabajos. Esta cuestión, la correcta ejecución de los trabajos, podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Lo anterior supondría un aumento del precio para Administración

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 3 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3eIgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



contratante además de aumentar técnicamente la dificultad para su cumplimiento. Por ello, no es posible la división en lotes por razones de eficiencia y coordinación.

Al contrato se le asigna el código de clasificación código 45110000-1 Trabajos de demolición de inmuebles y movimiento de tierras, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007 que modifica el reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento europeo y del Consejo, por el que se aprueba el vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

El precio del contrato es de 266.427,78 €, al que corresponde un IVA de 55.949,83 €, Presupuesto Base de Licitación IVA incluido de 322.377,61 €, con el siguiente desglose:

El PEM de la obra está formado por Costes Directos y Costes Indirectos

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	223.888,89 €
13% GASTOS GENERALES	29.105,56 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	13.433,33 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA)	266.427,78 €
21% IVA	55.949,89 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	322.377,61 €

El importe incluye los costes directos e indirectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato asciende a 266.427,78 euros, IVA excluido. Este valor se ha calculado a partir del presupuesto de ejecución material (PEM), al que se le han sumado los gastos generales (GG) y el beneficio industrial (BI), sin incluir el impuesto sobre el valor añadido (IVA). No se prevén modificaciones al alza.

Cálculo:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	223.888,89 €
13% GASTOS GENERALES	29.105,56 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	13.433,33 €
VALOR ESTIMADO	266.427,78 €



6. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución previsto para la ejecución de los trabajos es de 2 meses desde el inicio de las obras.

7. REVISIÓN DE PRECIOS.

Debido al plazo de ejecución de la obra, 2 meses, no procede la revisión de precios, ya que el artículo 103.5 de la LCSP. Establece que "...el primer 20 por ciento ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión".

8. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES.

Año	Importe	Partida presupuestaria
2025	322.377,61 €	3100010000 G/61G/60200/00 01 2012000811

La tramitación del gasto de este expediente es ordinaria.

9. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

Órgano gestor: 0652
Sección presupuestaria: 3100 - Diversas Consejerías
Partida presupuestaria: 3100010000 G/61G/60200/00 01 2012000811
Importe: 322.377,61 euros (21% IVA incluido)

Consultado el Sistema de Gestión Integrada de Recursos Organizativos de la Junta de Andalucía y sus Entidades Instrumentales, Sistema GIRO, existe al día de la fecha, crédito adecuado y suficiente para llevar a cabo la contratación de esta obra.

10. CAPACIDAD, CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA.

10.1 Capacidad

Sólo podrán contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional o, en los casos en que así lo exija la Ley, se encuentren debidamente clasificadas.

Podrán contratar con el sector público las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

No se exige habilitación empresarial o profesional para la realización de las prestaciones que constituyen el objeto del contrato.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 5 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10.2 Clasificación.

Por ser el valor estimado del contrato 266.427,78 €, es decir inferior a 500.000 euros, no es obligatoria la clasificación del contratista.

10.3 Solvencia

10.3.1. Solvencia económica y financiera.

La solvencia económica y financiera 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.

En este caso la clasificación requerida sería la siguiente:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	1	2

.- El volumen anual de negocios de la persona licitadora 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: 399.641,67 euros (IVA excluido) (1,5 x Valor estimado del contrato VEC).

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

10.3.2. Solvencia técnica.

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.

En este caso la clasificación requerida sería la siguiente:

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 6 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Grupo	Subgrupo	Categoría
C	1	2

.- Relación de las obras ejecutadas durante los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución. 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 exige que el importe anual acumulado, sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución, sea igual o superior a 186.499,45 € (70% de la anualidad media del contrato según el artículo 88 de la LCSP).

11. COMPROMISO DE EDIFICACIÓN DE MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES.

11.1 Compromiso de medios personales

Personal técnico asignado con carácter permanente a la obra:

Personal y número de personas:	Titulación:	Antigüedad (años):	Experiencia:
Jefe de Obra (1)	Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de arquitecto o arquitecto técnico.	3 años	Experiencia como jefe de obra en: - 1 obra de demolición de edificios de PEM \geq 223.888,89 € - ó 3 obras de demolición de edificios PEM \geq 100.000,00 € para cada una de ellas.
Encargado de obra (1)		5 años	Experiencia como encargado de obra en: - 1 obra de demolición de PEM \geq 223.888,89 € - ó 3 obras de demolición de edificios PEM \geq 100.000,00 € para cada una de ellas.
Arqueólogo (1)(*)	Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de Arqueólogo	5 años	

(*)El Arqueólogo, será responsable del control Arqueológico de la retirada y demolición de las edificaciones existentes y de sus cimentaciones, incluso redactará y tramitará la documentación necesaria. Todo ello según lo regulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Cada uno de los puestos deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona distinta.

El compromiso de dedicación de los medios personales se considera obligación esencial a efectos del artículo 211 de la LCSP.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 7 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



11.2 Compromiso de medios materiales

No se requiere compromiso de dedicación de los medios materiales para la ejecución del contrato.

12. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Se propone la licitación del contrato mediante **procedimiento de adjudicación abierto simplificado** conforme al art. 159 de la LCSP, ya que se cumplen los condicionantes exigidos en su punto primero: el valor estimado del contrato es inferior a 2.000.000 € y no existen criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor.

La presentación de las ofertas es electrónica a través de Sirec-Portal de licitación electrónica

<https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html>

La **tramitación del expediente es ordinaria**.

El contrato **no está sujeto a regulación armonizada**, de acuerdo con el artículo 20.1 de la LCSP, al ser su valor estimado, calculado conforme a las reglas que se establecen en el artículo 101, inferior a 5.538.000 euros.

El contrato **no es susceptible de recurso especial** en materia de contratación al ser su valor estimado inferior a 3.000.000 euros, conforme al art. 44 de la LCSP.

13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Con el fin de garantizar la objetividad y transparencia en la adjudicación del contrato, la valoración de las ofertas se realiza mediante la aplicación de criterios de adjudicación por aplicación de fórmulas:

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS		
1	Proposición económica	De 0 a 100 puntos

1.- Proposición económica

Se otorgará la máxima puntuación, 100 puntos, a la proposición económica, conforme al modelo del anexo correspondiente del PCAP, más baja de las proposiciones económicas presentadas y admitidas, y la mínima puntuación, 0 puntos, a la proposición económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 8 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

14. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Se establecen condiciones especiales de ejecución del contrato de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de la LCSP:

CONDICIÓN ESPECIAL DE SEGURIDAD Y SALUD

Dadas las características del objeto del contrato: la demolición de un edificio en suelo urbano, y con el objetivo de garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y prevenir la siniestralidad laboral, la empresa adjudicataria deberá designar, con carácter permanente en la obra, a una persona con formación específica en la materia para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles, así como para la detección de las posibles incidencias que surjan en ese ámbito. Esta persona se sumará y complementará al personal exigido tanto por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, como por el Real Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

CONDICIÓN ESPECIAL DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

Condición de tipo medioambiental que garantice una gestión más sostenible de los residuos y la promoción del reciclado de materiales: Se designará en la obra a un encargado de las labores especiales relacionadas con la gestión de residuos. Conjuntamente con el Plan de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se aportarán los datos de los Gestores Autorizados próximos a la obra a los que se trasladará los RCDs para su valorización y/o eliminación. Al final de la obra se aportarán los certificados emitidos por los Gestores Autorizados acreditativos de las tareas de valoración y eliminación de los diferentes tipos de residuos. Siempre que sea posible se debe optar por el gestor que garantice una mayor reutilización y reciclado del material.

Se procurará elegir los métodos de corte o demolición que tengan el mínimo impacto en el medio ambiente, es decir mínima afección a las condiciones medioambientales de polvo y ruido.

El encargado de las labores especiales relacionadas con la gestión de residuos, y la persona que se designe con carácter permanente en la obra para la supervisión y control de las condiciones de seguridad y salud laboral, no podrán ser la misma persona.

CONDICIÓN ESPECIAL . CONTROL ARQUEOLÓGICO

El inmueble objeto de la intervención se ubica en una parcela donde se ha propuesto una actividad arqueológica preventiva en la modalidad de excavación arqueológica. No obstante, como la intervención objeto de este contrato es la demolición del edificio y la adecuación de la parcela que resulta, las tareas se centran en el control arqueológico de la demolición y retirada de los edificios existentes, de sus cimentaciones y de los niveles contemporáneos relacionados.

Para llevar a cabo lo descrito anteriormente, el licitador tendrá que tener en consideración en su oferta la contratación del control arqueológico necesario durante la ejecución de las obras, para ello deberá contar con un arqueólogo durante toda la duración de la obra (según se especifica en el compromiso de dedicación de los medios personales suficientes del apartado 4F de este Anexo del presente PCAP).

El control arqueológico incluirá el seguimiento y vigilancia durante la intervención, así como la elaboración de la documentación necesaria y la tramitación que fuera necesaria. Todo ello según lo regulado en el Decreto

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 9 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Asimismo, se consideran incluidas todas las ayudas que puedan ser necesarias, mediante personal, material y maquinaria, para la detección y protección de estructuras y niveles arqueológicos para su posterior excavación.

CONDICIÓN ESPECIAL . LIMPIEZA VIARIO PÚBLICO

Limpieza diaria de las vías públicas afectadas por la ejecución de los trabajos.

A estas condiciones especiales de ejecución indicadas no se les atribuye el carácter de obligación contractual esencial, salvo la contratación de un arqueólogo con los requisitos establecidos en el Apartado 11 de esta memoria, que sí es considerada obligación contractual esencial.

El incumplimiento de cada una de las dos condiciones especiales de ejecución dará lugar a la imposición al contratista de las siguientes penalidades:

Se considerarán incumplimientos leves:

Se entenderá por incumplimiento leve la constatación de la ausencia del personal asignado durante más de 4 horas de la jornada de trabajo.

Para incumplimientos leves la cuantía de la penalización será de un 1 por 100 del precio del contrato IVA excluido.

Se considerarán incumplimientos graves:

Se entenderá por incumplimiento grave la constatación de la ausencia del personal asignado durante una jornada completa.

Para incumplimientos graves, la cuantía de la penalización será de hasta un 5 por 100 del precio del contrato IVA excluido.

Se considerarán incumplimientos muy graves:

Se entenderá por incumplimiento grave la constatación de la ausencia del personal asignado durante más de una jornada completa de trabajo.

Para incumplimientos muy graves, la cuantía de la penalización será de hasta un 10 por 100 del precio del contrato IVA excluido.

El total de las penalidades no superará el 50 por cien del precio del contrato. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

CONDICIÓN ESPECIAL . TRATAMIENTO DE DATOS.

Dado que la ejecución del contrato implica cesión de datos, se establece la siguiente condición especial de ejecución:

Antes de tres meses desde la aprobación de la liquidación de la obra, se eliminarán los datos de las personas de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, directamente vinculadas con el contrato que hubieran sido objeto de tratamiento.

Esta condición especial se considera como obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP.

15. SUBCONTRATACIÓN.

Se admite la posibilidad de subcontratación, en cuyo caso, el contratista podrá concertar con terceros la

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 10 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



realización parcial de la prestación de conformidad y con las limitaciones establecidas en el artículo 215 de la LCSP.

16. PENALIDADES.

Penalizaciones por demora:

No se establecen penalidades por demora en la ejecución parcial o total del plazo de ejecución, distintas de las establecidas en el primer párrafo del artículo 193.3 de la LCSP.

Penalizaciones por cumplimiento defectuoso:

Para las unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto durante la ejecución del contrato, se impondrán penalidades, con independencia de la obligación del contratista de remediar los defectos observados.

Para graduar la gravedad del incumplimiento y la cuantía aplicada se tendrán en cuenta los siguientes criterios: tipo de incumplimiento, grado de negligencia o existencia de intencionalidad en el incumplimiento, relevancia económica de los perjuicios derivados del incumplimiento, retraso que supone y reincidencia en incumplimientos previos.

Se considerarán incumplimientos leves:

- ⌚ La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, (obras comprendidas en el nivel 1 de la cláusula 18.4) y puedan ser recibidas.
- ⌚ El incumplimiento de las instrucciones dadas por la persona responsable del contrato, que no sean catalogadas como graves.
- ⌚ No presentar en plazo la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares, personal y mano de obra previstos en la cláusula 13.4 del presente pliego.
- ⌚ La colocación por la persona contratista durante la ejecución de las obras de cualquier cartelería sin la autorización previa de la Administración.

La cuantía de la penalidad será del 1% del precio del contrato, IVA excluido.

Se considerarán incumplimientos graves:

- ⌚ No presentar en plazo el programa de trabajo.
- ⌚ La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, (obras comprendidas en el nivel 1 de la cláusula 18.4) y no puedan ser recibidas.
- ⌚ El incumplimiento de las instrucciones dadas por la persona responsable del contrato cuanto puedan afectar a la seguridad de las personas o cuando la demora en su aplicación pueda implicar que devengan inútiles posteriormente en función del desarrollo de la ejecución del contrato.
- ⌚ Impedir el libre acceso a la obra, o no facilitar la visita y los medios necesarios para la realización de las actuaciones pertinentes, así como acceso al Libro de Subcontratación, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la LRSSC.
- ⌚ La realización de alteraciones en las unidades de obra, sin autorización previa de la administración, aun cuando éstas se realicen bajo las instrucciones de la Dirección facultativa.
- ⌚ No abonar en los plazos voluntarios establecidos el importe de los gastos y exacciones derivados de los impuestos, licencias, autorizaciones y requerimientos referidos en la cláusula 13.2 y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 11 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- ⌚ No tener suscritos los seguros obligatorios para el desarrollo de su actividad, así como los seguros que cubra las responsabilidades que se deriven de la ejecución del contrato, en los términos que, en su caso, se indiquen en el Anexo I-apartado 13.
- ⌚ El incumplimiento de adscribir los medios previstos en la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares, personal y mano de obra previstos en la cláusula 13.4 del presente pliego.
- ⌚ El incumplimiento de las obligaciones laborales, sociales y económicas de la persona contratista previstas en la cláusula 16.1 del presente pliego.

La cuantía de la penalidad cuando el incumplimiento sea grave será de un 5% del precio del contrato, IVA excluido.

Se considerarán incumplimientos muy graves:

- ⌚ La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto y no puedan ser recibidas.
 - ⌚ El incumplimiento o los retrasos reiterados en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores a las derivadas de los convenios colectivos que sea grave y dolosa.
- La cuantía de la penalidad en los casos anteriores cuando el incumplimiento sea muy grave será de un 10% del precio del contrato, IVA excluido.
- ⌚ El incumplimiento del programa de trabajo:

Igualmente, podrán imponerse penalidades cuando, una vez realizada la relación valorada mensual, el importe total de la obra ejecutada a origen sea inferior en más de un 30 % respecto de la prevista en el programa de trabajos aprobado por la Administración.

Estas penalidades se sujetarán al siguiente régimen:

Cuando el Director facultativo de la obra tramite la relación valorada de un mes en el que se cumpla que el importe total de la obra ejecutada a origen es inferior en más de un 30 % respecto de la prevista en el programa de trabajos aprobado por la Administración, lo hará constar en un escrito que se acompañará con la remisión de la relación valorada al contratista a efectos de su conformidad o reparos.

Si el contratista no formula alegaciones o las mismas no son aceptadas, se dará de plazo al contratista un mes desde la notificación de dicho escrito para que ajuste la obra ejecutada a la prevista en el programa de trabajos aprobado. Si transcurrido dicho mes sigue siendo el importe total de la obra ejecutada a origen inferior en más de un 30 % respecto de la prevista en el programa de trabajos, se impondrán las correspondientes penalidades.

Dichas penalidades se impondrán con independencia de la obligación que incumbe al contratista de ajustar sus trabajos al programa de trabajos aprobado.

Como regla general, su cuantía será un 2,5 % de la diferencia entre la obra que de acuerdo con el programa de trabajos debiera estar ejecutada ese mes y la que realmente está ejecutada. Dicha penalidad se impondrá todos los meses en los que se produzca el referido desfase superior al 30 %. El total de las penalidades no podrá superar en ningún caso el 50 % del precio del contrato.

Las penalidades se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o sobre la garantía, conforme al artículo 194.2 de la LCSP.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 12 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En todo caso, el límite máximo de las penalidades a imponer no podrá exceder del 50% del precio del contrato, previa tramitación de un procedimiento contradictorio.

17. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

Se propone la posibilidad de modificación del contrato.

Causas:

Según lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía, serán causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual.

Alcance y límites de la modificación:

- El precio del contrato se modificará a la baja en el mismo porcentaje en que se reduzca su financiación, sin perjuicio del límite porcentual a partir del cual operará la cláusula de resolución incluida en el presente pliego. Consecuentemente se reducirán o modificarán proporcionalmente las obligaciones de la persona contratista.
- Porcentaje máximo del precio del contrato al que pueda afectar: inferior al 20%.

18. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano de contratación es la persona titular de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de acuerdo con el art. 26.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

En virtud de la Orden de 27 de noviembre de 2023, por la que se delegan competencias en órganos directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de sus entidades instrumentales (BOJA nº 232, de 04.12.2023), dicha competencia se encuentra en este caso delegada en la persona titular de la Dirección General de Patrimonio.

19. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 62 de la LCSP, el responsable del contrato coincidirá con el Director Facultativo de las obras. Al responsable del contrato le corresponde dictar las instrucciones técnicas a la empresa contratista que sean necesarias para la correcta realización de la prestación objeto del contrato, así como la propuesta a la unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato de cuantas consideraciones sean precisas de conformidad con los artículos 237 a 246 de la LCSP. No podrá introducir alteraciones en las unidades de obra sin autorización previa del órgano de contratación.

La unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato es el Servicio de Proyectos y Obras de la Dirección General de Patrimonio.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 13 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



20. CONCLUSIÓN.

Como consecuencia de todo lo expuesto, se propone el inicio del expediente de **contratación de obras** de DEMOLICIÓN DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CALLE TOLOSA LATOUR Nº2 DE CÁDIZ, por **procedimiento abierto simplificado con presentación electrónica de las ofertas**.

En Sevilla a fecha de la firma electrónica
La Jefa de Servicio de Proyectos y Obras
María Dolores Arias Quiles

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		24/02/2025 13:10:25	PÁGINA: 14 / 14
VERIFICACIÓN	NJyGw0Y39py8oEao3elgl04B1NMJPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	