

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Expediente : CONTR 2025/172818
Título : Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Dirección Facultativa de las obras de Reforma y Adecuación del actual Centro de Protección de Menores Carmen de Michelena para edificio administrativo
Situación : Calle Montero Moya, n.º 13 (antes nº7)
Localidad : Jaén
Código CPV : 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios
Código NUTS : ES616 Jaén

INDICE

1. Introducción
2. Programa de Necesidades y actuaciones
3. Presupuesto
4. Instrucciones para la Elaboración de Proyectos
5. Documentación Técnica del Edificio

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 1 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. INTRODUCCIÓN

1.1.- OBJETO DEL CONTRATO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 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 (en adelante LCSP), el contrato tiene por objeto la prestación de los servicios de redacción de proyecto y dirección facultativa de obras, de reforma del edificio sito en la calle Montero Moya, nº 13, (antes nº7) de Jaén, cuya titularidad corresponde a la Comunidad Autónoma. El edificio presenta en la actualidad un estado de inadecuación funcional, fruto del uso que hasta hace poco desempeñaron sus instalaciones al albergar el antiguo “Centro de Menores Carmen de Michelena”.

No obstante lo anterior, la prestación correspondiente a la fase de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y la Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra, queda condicionada a la contratación de la obra, teniendo esta prestación el carácter de obligación condicional.

El edificio objeto de las obras se encuentra situado en la calle Montero Moya nº13, antes nº7, en Jaén, ocupando dos parcelas: una principal (ref. catastral 0302908VG3800S0001EJ, con una superficie de 528,00 m²) y otra mucho más pequeña (ref. catastral 0302909VG3800S0001SJ y superficie de 41,00 m²); si bien ésta última sólo es ocupada en la planta segunda, como parte de la terraza exterior.

El edificio tiene una superficie construida total de 1.088,00 m² según Catastro, con una planta sótano y cuatro plantas sobre rasante (BAJA +3), mas una planta de castilletes (escalera y ascensor).

La distribución actual de los usos del Centro de Menores, en el que se comparten funciones administrativas y de tipo residencial, es la siguiente :

- Planta sótano: Se encuentra una sala de usos múltiples y servicios del edificio.
- Planta baja: Se localiza el acceso principal del edificio, disponiendo, al igual que ocurre en la planta sótano, de servicios comunitarios del centro, concretamente almacenes y una lavandería.
- Planta primera: Se distribuyen por un lado, oficinas, salas de espera y despachos, para el uso administrativo, y por otro los servicios de cocina, office y cámaras frigoríficas destinado al uso residencial del edificio.
- Planta segunda: Agrupa en su totalidad dormitorios (7) y aseos del centro de menores, distribuidos en torno al patio central, así como una zona de estar-comedor. En este nivel se localiza una amplia terraza al fondo de la parcela.
- Planta tercera: Se distribuyen en torno al patio tanto áreas de oficinas, como otras estancias destinadas al uso residencial (5 dormitorios, aseos y zonas de estar-comedor).

En el Centro de Menores se realizaron en el año 2022 obras de reforma y modernización para la eficiencia energética, cuyas actuaciones consistieron, con carácter general, en un nuevo sistema de climatización,

2

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 2 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



sustitución de ventanas de fachadas exteriores e interiores, renovación del sistema de iluminación y la incorporación al edificio de energías renovables con la instalación en cubierta de una instalación solar fotovoltaica.

En 2024, a petición de la Dirección General de Patrimonio, se contrata un Estudio de viabilidad con el fin de conocer las características funcionales y constructivas existentes en el edificio para el futuro traslado de las sedes propuestas.

En la actualidad el Centro de Menores se encuentra desocupado, por lo que se pretende gestionar el traslado de la Dirección Provincial del Instituto Andaluz de Juventud (IAJ) de Jaén y del Instituto Andaluz de la Mujer (IAM) de Jaén, organismos y/o unidades adscritas a la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad.

Para dar respuesta al programa de necesidades requerido por dichos organismos, se necesita llevar a cabo una reforma que confiera a la totalidad del edificio un uso administrativo, sustituyendo todos los dormitorios y servicios asociados al uso residencial, a despachos y zonas de reunión.

En líneas generales, las actuaciones consistirán en la redistribución de los espacios siendo imprescindible intervenir en todas las plantas y adaptar el inmueble a la normativa de accesibilidad y al resto de normativa vigente que le sea de aplicación.

1.2 PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

1. El Proyecto, en sus diferentes fases, se ajustará al programa funcional exigido, a las normas y disposiciones básicas de obligado cumplimiento, a las directrices que al efecto dicte la Administración en función de los requerimientos que se planteen, así como a las instrucciones que en el desarrollo de los trabajos le sean dadas por el responsable del contrato.

El Proyecto Básico contendrá la documentación suficiente para la tramitación de la licencia de obra ante el Ayuntamiento. Una vez supervisado e informado favorablemente la Administración autorizará al adjudicatario a continuar con la fase siguiente, redactando el Proyecto de Ejecución que desarrollará el Proyecto Básico y contendrá la documentación suficiente para la completa definición de la obra.

El adjudicatario presentará un Proyecto Básico y de Ejecución, con el ámbito y alcance establecido en el artículo 233 de la LCSP, incluyendo el Estudio de Seguridad y Salud, los cuales servirán para la contratación de la obra y su posterior ejecución. Ambos documentos se entregarán en soporte informático.

El Proyecto de Ejecución incluirá como Anexos:

- El Proyecto de Telecomunicaciones.
- El Resumen de Características del Proyecto.
- El Plan de Control de Calidad.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 3 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- El Estudio de Gestión de Residuos,

y el resto de documentos complementarios considerados necesarios según la normativa de aplicación para la correcta ejecución de los trabajos contratados.

Con respecto al Proyecto de Telecomunicaciones, este deberá tener en cuenta la Orden de 2 de junio de 2017, reguladora de los requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras de cableado estructurado y de red de área local inalámbrica en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía, sus Entidades Instrumentales y los Consorcios del Sector Público Andaluz.

Asimismo, a la hora de redactar el Proyecto Básico y de Ejecución se deberá tener en cuenta el Decreto 94/2014, de 27 de mayo, por el que se aprueba la norma técnica para la protección de edificios públicos de uso administrativo ante el riesgo de intrusión, respecto a las medidas de seguridad de carácter técnico a prever en el capítulo de Instalaciones.

De conformidad con el ANEXO I de las Instrucciones de Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio que se adjuntan a este pliego, la ejecución del contrato, en sus distintas fases, se deberá realizar en BIM (Building Information Modeling), metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión de proyecto de edificación, abarcando la ejecución del proyecto y la dirección de obra y con perspectiva de extenderse a lo largo de vida del edificio. El nivel de detalle de los modelos se establecen en el Anexo I.1 y I.3. de dichas Instrucciones.

Tal y como establece el artículo 314 de la LCSP, el contratista tendrá la obligación de subsanar los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables en los documentos presentados, cuantas veces sean necesarias, para que éstos se adapten a los requerimientos de la Administración, así como para que éstos cumplan los requisitos necesarios para la obtención de la licencia de obra y cuantos otros informes y permisos sean preceptivos, sin que ello pueda suponer modificación del precio del contrato, salvo que estas modificaciones vengan originadas por una alteración sustancial del programa funcional proporcionado por la Administración que exija la reelaboración de los documentos presentados y ya aprobados por la misma.

A estos efectos, el órgano de contratación exigirá al contratista la subsanación de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto un plazo prudencial, que no podrá exceder de dos meses.

Si, transcurrido dicho plazo, las deficiencias no hubieran sido corregidas, la Administración podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo al contratista.

En el primer caso, procederá la incautación de la garantía y la persona contratista tendrá la obligación de abonar a la Administración una indemnización equivalente al 25% del precio del contrato correspondiente a la fase de redacción del Proyecto.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 4 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1SqV04sygy9JGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En el segundo caso, el nuevo plazo concedido para subsanar las deficiencias no corregidas será de un mes improrrogable, incurriendo el contratista en una penalidad equivalente al 25% del precio del contrato.

De producirse un nuevo incumplimiento, la Administración procederá a la resolución del contrato, con obligación por parte de la persona contratista de abonar a la Administración una indemnización igual al precio pactado con pérdida de la garantía.

La persona contratista podrá, en cualquier momento, antes de la concesión del último plazo señalado, renunciar a la realización del proyecto, con pérdida de la garantía y abono a la Administración de una indemnización igual a la mitad del precio del contrato.

3. Una vez supervisado el Proyecto Básico y de Ejecución, el contratista deberá presentar un Resumen de Características del Proyecto, editado en formato A4, en papel reciclado sin blanquear y a doble cara.

4. Todos los gastos que se originen para la persona contratista como consecuencia de la ejecución de los trabajos objeto del mismo, así como de las actuaciones y gestiones necesarias para la obtención de la licencia de obra o aprobación del proyecto por parte municipal y cuantos otros informes y permisos sean preceptivos, incluidos los gastos de desplazamiento, se consideran que forman parte de la oferta económica presentada y por tanto incluidos en el precio del contrato.

5. Todos los documentos elaborados como consecuencia de la ejecución del presente servicio, serán propiedad de la Dirección General de Patrimonio, quien podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos, total o parcialmente, sin que pueda oponerse a ello el adjudicatario autor material de los trabajos. El contratista renuncia expresamente a cualquier derecho que, sobre los trabajos realizados como consecuencia de la ejecución del presente contrato, pudiera corresponderle y no podrá hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos utilizados o elaborados en base a este pliego, bien sea en forma total o parcial, directa o extractada, original o reproducida, sin autorización expresa de la Dirección General de Patrimonio.

1.3. DIRECCIÓN FACULTATIVA

1. La Dirección Facultativa, que engloba la Dirección de la Obra, la Dirección de la Ejecución de la Obra y la Coordinación de la Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, se llevará a pie de obra, sin perjuicio del trabajo de gabinete que pudiera existir.

El Director del equipo, único miembro del mismo que ostenta la plena representación ante la Administración, será el único interlocutor de la Dirección Facultativa, frente a la empresa constructora adjudicataria de las obras; por consiguiente, solo él estará facultado para dar instrucciones a la mencionada empresa, directamente y/o a través de los Libros de Órdenes e Incidencias.

No obstante, el Director del equipo podrá delegar sus funciones respecto de la Dirección Facultativa en otro arquitecto o miembro del equipo con titulación habilitante para dicha función.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 5 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Asimismo, el Director del equipo designará al menos a un arquitecto y a un arquitecto técnico, de entre los miembros del equipo, para que durante el tiempo de ejecución de la obra puedan visitar la obra con una periodicidad semanal mínima, levantando acta de visita donde se recoja el estado de las obras con su documentación gráfica correspondiente.

2. En la oficina de la obra deberá existir un Libro de Órdenes y un Libro de Incidencias, en el que la Dirección Facultativa hará constar, por escrito, las instrucciones que periódicamente y para el mejor desarrollo de la obra formule al contratista encargado de la ejecución de la misma. Sin la existencia de estos libros, debidamente diligenciados y ajustados a la reglamentación aplicable a cada uno de ellos, la Dirección Facultativa no autorizará el inicio de la obra.

3. La Dirección Facultativa exigirá el cumplimiento, por parte de la persona contratista de la obra, de las condiciones y características de las señalizaciones de obra y del inmueble establecidas en el pliego de la obra.

4. La Dirección Facultativa será responsable de que las obras se ejecuten con estricta sujeción al proyecto aprobado y que las mismas se realicen dentro del plazo establecido.

5. La Dirección Facultativa no podrá introducir, a lo largo de su ejecución, alteraciones en las unidades de obra ni decisión alguna que pueda implicar la introducción de modificaciones sobre el proyecto aprobado, sin autorización previa de la Administración contratante.

Cuando la Dirección Facultativa considere necesaria una modificación del proyecto recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, siguiendo las actuaciones previstas en el artículo 242 de la LCSP.

6. En caso de discordancia entre los documentos del proyecto, se estará a lo establecido a continuación, para la determinación del documento que en cada caso deba prevalecer, sin que ello pueda suponer en ningún caso la introducción de modificaciones sobre el proyecto aprobado:

- Presupuesto
- Planos
- Pliego de prescripciones técnicas
- Memoria

En caso de discrepancia entre la Dirección Facultativa y la persona contratista de la obra sobre la necesidad o no de cualquier subsanación por discordancia entre los documentos del proyecto, así como de la solución a adoptar y su posible valoración económica, ésta será resuelta por la Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato de obras, sin que a su vez pueda ser ello motivo de paralización o ralentización de las obras.

La realización por la persona contratista de la obra de alteraciones en las unidades de obra, sin autorización previa de la Administración contratante, aún cuando éstas se realicen bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa, no generará obligación alguna para la Administración, quedando además la persona contratista obligada a rehacer las obras afectadas sin derecho a abono alguno, todo ello sin perjuicio de las

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 6 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



responsabilidades que la Administración pudiera exigir a ambos por incumplimiento de sus respectivos contratos.

7. La Dirección Facultativa redactará, con la periodicidad establecida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de obras, (mensualmente), las certificaciones comprensivas de la obra ejecutada durante dicho periodo de tiempo, cuyos abonos tendrán el concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer, en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden.

La elaboración de las citadas certificaciones se efectuará conforme a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de obras.

La Dirección Facultativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 147 a 150 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RGLCAP), realizará, con la antelación necesaria, las actuaciones que correspondan para que el informe detallado del estado de las obras, la correspondiente relación valorada a origen y, cuando así proceda por su periodicidad, las certificaciones de obra y las minutas de dirección obren en poder de la Administración y de la persona contratista con anterioridad al día diez del mes siguiente al que correspondan, con excepción de las correspondientes al mes de diciembre que deberán estar en poder de la Administración antes del día veinte del citado mes.

La audiencia al contratista sobre la documentación expresada en el párrafo anterior se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 del RGLCAP.

Conforme a los plazos establecidos en los artículos 149 y 150 del RGLCAP y a los indicados en los párrafos anteriores, se considerará como fecha de expedición de las certificaciones de obras o de los correspondientes documentos que acrediten la realización total o parcial del contrato, el décimo día del mes siguiente al que correspondan.

En este sentido, la Dirección Facultativa podrá acordar no dar curso a las certificaciones hasta que la persona contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo, así como los documentos exigidos en el pliego de cláusulas administrativas del contrato de obra, sin derecho a intereses de demora, en su caso, por retraso en el pago de estas certificaciones. Asimismo, en las certificaciones que se extiendan excediendo del importe de las anualidades que rijan en el contrato se contará el plazo previsto en el artículo 198.4 de la LCSP desde la fecha en la que con arreglo a las condiciones convenidas y programas de trabajo aprobados deberían producirse.

7.1. El procedimiento para la medición y valoración de las obras que se certifiquen se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos 147 y 148 del RGLCAP.

Los criterios técnicos a seguir para la medición de las distintas unidades de obra atenderán a los fijados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del proyecto aprobado por la Administración o, en su defecto, a los indicados en los epígrafes de cada unidad de obra en el documento de precios unitarios

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 7 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



descompuestos del proyecto. En caso de dudas u omisiones, en los criterios anteriormente establecidos, se atenderá al siguiente orden de prelación:

- Los criterios marcados, en su caso, en la descomposición de los precios unitarios.
- Los seguidos en la medición del proyecto, sin que, en ningún caso, los errores, excesos o imprecisiones de dichas mediciones puedan constituirse en sí mismos en criterios.

7.2. Junto con cada una de las certificaciones deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Los correspondientes informes mensuales.
- b) La relación valorada.
- c) Copia del Libro de Órdenes.
- d) Copia del Libro de Incidencias.
- e) Copia de los Controles y Ensayos efectuados.

Tanto en los informes mensuales como en las relaciones valoradas se recogerán las variaciones de medición que se produzcan respecto de las establecidas en el proyecto aprobado. No obstante, en las certificaciones mensuales no se podrá recoger mayor medición que la que figura, para cada una de las partidas, en el proyecto aprobado, debiendo dejarse los posibles excesos de medición que, en su caso, hubiera para la certificación final de las obras.

8. El incumplimiento de los plazos de presentación de certificaciones y minutas, establecidos en los puntos 6 y 7 de esta cláusula, dará origen a la aplicación por parte de la Administración de las penalidades e indemnizaciones establecidas en la cláusula 17 y en el Anexo I – apartado 11 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

1.4. ENSAYOS Y ANÁLISIS DE MATERIALES Y UNIDADES DE OBRA

1. El control de calidad de la obra incluirá:

- a) El de aquellos materiales, elementos o unidades de obra sujetos a normas o instrucciones de obligado cumplimiento promulgadas por la Administración que versen sobre condiciones u homologaciones que han de reunir los mismos.

Los costes de ejecución de los ensayos, análisis, pruebas o controles preceptivos para verificar tales condiciones, se considerarán incluidos en los precios recogidos en el proyecto y de acuerdo con el presupuesto desglosado, en su caso, a tales efectos, en el programa de control de calidad que figure en el proyecto aprobado.

- b) Aquellos otros controles y análisis que no vengan impuestos por norma alguna, pero que la Dirección Facultativa o el Responsable del contrato estimen pertinentes, hasta un límite máximo del 1% del

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 8 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Presupuesto de Ejecución Material de la obra vigente en cada momento o del porcentaje que, en su caso, la empresa constructora hubiese ofertado como mejora en la licitación.

Los ensayos establecidos en los apartados anteriores, que por cualquier circunstancia no sean realizados y abonados por la persona contratista, podrán ser ejecutados por la Administración y su importe deducido de las certificaciones de obra mensuales correspondientes.

2. En cualquier caso, los gastos de ensayos destinados a información, verificación o comprobación de unidades de obra mal ejecutadas por la empresa contratista de las obras, serán abonados por ésta en su totalidad, sea cual sea su importe, siendo el mismo a cuenta de la persona contratista.

Si por cualquier circunstancia los ensayos establecidos en el párrafo anterior no son realizados y abonados por la persona contratista de la obra, éstos podrán ser ordenados por la Dirección Facultativa, previa autorización de la Administración, y su importe será deducido de las certificaciones de obra mensuales correspondientes.

1.5. RECEPCIÓN DE LA OBRA

La Dirección Facultativa adoptará las medidas oportunas para que la persona contratista le comunique por escrito, con una antelación mínima de cuarenta y cinco días hábiles, la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de que se pueda realizar su recepción.

A estos efectos, en caso de disconformidad, la Dirección Facultativa elevará con su informe dicha comunicación a la Administración, con una antelación mínima de un mes, con la finalidad de que por ésta se realicen las actuaciones necesarias para su recepción.

Asimismo, con la suficiente antelación, deberá solicitar a la empresa contratista de la obra la entrega de la documentación exigida en la cláusula correspondiente del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de obras y completarla con aquellos otros documentos, de los en ella relacionados, que obren en su poder, para su entrega conjunta a la Administración antes de la recepción.

Igualmente velará por el cumplimiento de la retirada, antes de la recepción, de todos los carteles de obra así como de cualquier otro cartel o señalización que no forme parte de la señalización definitiva del inmueble, conforme a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de obra.

La recepción se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 243 de la LCSP y 164 del RGLCAP.

1.6. CERTIFICACIÓN FINAL DE LA OBRA

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 243 de la LCSP, en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

9

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 9 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



A estos efectos, recibidas las obras se procederá seguidamente a su medición general con asistencia de la persona contratista, formulándose por el director de la obra, en el plazo máximo de un mes desde la recepción, la medición de las realmente ejecutadas de acuerdo con el proyecto. A tal efecto, en el acta de recepción de la obra se fijará la fecha para el inicio de dicha medición, quedando notificada la persona contratista para dicho acto.

De dicho acto se levantará acta en triplicado ejemplar que firmarán el Director de la obra y la persona contratista, retirando un ejemplar cada uno de los firmantes y remitiéndose el tercero por el Director de la obra al órgano de contratación.

Si la persona contratista no ha asistido a la medición el ejemplar del acta le será remitido por el Director de la obra para que en el plazo de cinco días hábiles preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

Sobre la base del resultado de la medición general y dentro del plazo de un mes contado a partir de la fecha de recepción, el Director de la obra redactará la correspondiente relación valorada.

Posteriormente, y dentro de los diez días siguientes al término del plazo indicado en el párrafo anterior, el Director de la obra expedirá y tramitará la correspondiente certificación final.

2. La certificación final de las obras ejecutadas se efectuará siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 243 del la LCSP y 166 del RGLCAP.

A estos efectos deberá tenerse en consideración las siguientes circunstancias:

a) La persona contratista adjudicataria de la obra tendrá derecho al abono, con arreglo a los precios convenidos, de la obra que realmente ejecute con sujeción al proyecto aprobado y a las órdenes dadas por escrito por la Administración, o por la Dirección Facultativa con la autorización de ésta, siempre que no respondan a la corrección de deficiencias imputables al mismo, por lo que, cuando se hubiesen realizado unidades de obra con mayores dimensiones que las reflejadas en los planos del proyecto aprobado, sin la preceptiva autorización, se tomarán las de estos últimos, y si resultasen menores dimensiones que las que figuran en planos, se tomarán las correspondientes a lo realmente ejecutado.

b) Los criterios técnicos a seguir para la medición de las distintas unidades de obra serán los fijados en la cláusula correspondiente del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato de obra.

c) En base a lo estipulado en el mencionado pliego, no procederá recoger en la certificación final de las obras las variaciones de las unidades de seguridad y salud contempladas en el plan vigente en el momento de la recepción.

d) Al practicar la certificación final de las obras se tendrá en cuenta el importe de los ensayos, controles, pruebas y análisis, referidos en la cláusula 12.1.4 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que se hayan llevado a cabo a los efectos de su deducción de la valoración a origen de las obras realmente ejecutadas.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 10 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. La certificación final de la obra se elaborará según el modelo establecido al efecto por la Administración, y deberá contener la siguiente documentación:

- Memoria, incluyendo: antecedentes, presupuesto vigente, honorarios, saldo de liquidación, justificación de las variaciones de medición.
- Acta de recepción de la obra.
- Acta de medición final de la obra.
- Medición de la obra realmente ejecutada.
- Presupuesto comparativo.
- Relación de certificaciones expedidas a la contrata.
- Relación de minutas de honorarios expedidas a la Dirección Facultativa.
- Estado demostrativo del saldo de la certificación final.
- Revisión de precios que proceda en su caso.
- Planos definitivos de la obra.

4. Simultáneamente a esta certificación final de la obra el adjudicatario deberá presentar un Resumen de Características del inmueble en el formato y número de ejemplares establecido por la Administración así como la documentación necesaria para proceder a la declaración de obra nueva o, en su caso, obra de reforma y la inscripción registral y catastral del inmueble.

1.7. LIQUIDACIÓN DE LA OBRA

1. Transcurrido el plazo de garantía de la obra, y en los plazos establecidos en los artículos 243 de la LCSP y 169 del RGLCAP, por la Dirección Facultativa se redactará la correspondiente liquidación de las obras.

La liquidación de las obras se efectuará con los mismos criterios y documentación establecidos en el presente pliego para la realización de la certificación final de las obras.

2. En el caso de resolución del contrato por causas imputables al contratista de la obra, para establecer el saldo de liquidación de obras se restará de la valoración correspondiente a la obra ejecutada, que sea de recibo, el importe de las certificaciones cursadas.

Como obra ejecutada, a los efectos de su valoración, solo se tendrá en cuenta la que corresponda a aquellas unidades de obra del proyecto aprobado en las que se pueda comprobar su correcto funcionamiento o terminación, valorándose conforme a la descomposición de los precios unitarios y, dentro de ellas, únicamente las que no presenten defectos o deterioros y estén correctamente ejecutadas.

Las obras auxiliares o accesorias, los acopios de materiales y la maquinaria e instalaciones no podrán considerarse en el caso referido.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 11 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. Cuando se trate de causas de resolución de contrato imputables a la Administración, la persona contratista adjudicataria de la obra tendrá derecho al valor de las obras efectivamente realizadas y a la indemnización prevista en el artículo 246 de la LCSP.

Como obras efectivamente realizadas se considerarán, de una parte, las correspondientes a unidades de obra terminadas completas o incompletas, que sean de recibo, tomándose como base, para valorar estas últimas, las descomposiciones de los precios unitarios, salvo que se adviertan errores, defectos u omisiones en las mismas, en cuyo caso, se obtendrán las necesidades y recursos que realmente se deduzcan de la obra ejecutada.

De otro lado, se considerarán también como obras efectivamente realizadas las accesorias e instalaciones provisionales de obra que formen parte de los costes indirectos, en la forma que reglamentariamente se determine, y los acopios situados a pie de obra.

La valoración de las obras accesorias e instalaciones provisionales de obra no incluidas en el estudio de seguridad, se fijará en base al desglose de porcentajes, que dentro del total de costes indirectos, corresponda a cada uno de tales conceptos, según se haya establecido o considerado en el proyecto, bien de modo expreso o por referencia a norma o publicación que verse sobre la materia o, en su defecto, de acuerdo con la publicación del banco de precios "Base de Costes de la Construcción de Andalucía" de la Consejería competente en materia de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, que haya servido de base en la redacción del proyecto.

2. PROGRAMA DE NECESIDADES Y ACTUACIONES

Dado que se pretende realizar el traslado de la Dirección Provincial del Instituto Andaluz de Juventud (IAJ) de Jaén y del Instituto Andaluz de la Mujer (IAM) de Jaén, y estudiados los requerimientos de ambos, se establece el siguiente Programa de Necesidades:

Instituto Andaluz de la Juventud

- 2 (DOS) Despachos individuales
- 3 (TRES) salas diáfanas para 3-4 personas por casa sala
- 1 (UNA) área de recepción
- 1 (UNA) sala de servidores
- 1(UN) archivo, 2 (DOS) almacenes
- 1 (UNA) sala de reuniones para 15-20 personas
- 1 (UNA) sala de actividades para 25-40 personas

Instituto Andaluz de la Mujer

- 12 (DOCE) Despachos individuales
- 1(UN) salón de actos
- 1(UNA) sala de reuniones

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 12 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 1(UNA) sala de terapias grupales
- 1 (UNA) biblioteca
- 1(UNA) central telefónica
- Adaptaciones requeridas en el centro:
- Entrada accesible.
- Seguridad en entrada.
- Despacho de informática
- Eliminación de rejas metálicas.
- Eliminación de puertas metálicas.
- Reforma y adaptación de aseos.
- Demolición de alicatado en pasillos.

Ambos organismos:

Utilización tanto por el IAM como por el IAJ de las plantas sótano y baja, compartiendo almacenes y salas de espacios comunes según sus propias necesidades.

Para dar respuesta a este programa, se necesita llevar a cabo una reforma que confiera a la totalidad del edificio un uso administrativo, sustituyendo todos los dormitorios y servicios asociados al uso residencial, a despachos y zonas de reunión.

Dado a que el edificio tiene capacidad suficiente para albergar el programa de necesidades completo, se busca que el diseño propuesto dote al edificio del mayor número posible de despachos y salas de reunión.

Cada uno de estos espacios deberá contar con la superficie necesaria para albergar con amplitud el siguiente mobiliario por cada puesto de trabajo:

- Mesa de trabajo 180 x 80 cm
- Ala de mesa 100 x 50 cm
- Muebles auxiliares 200 x 45 cm

A continuación se describen las características principales de las actuaciones que se pretenden realizar en el edificio. Se trata de una relación no exhaustiva, por lo que deberá completarse en la fase del proyecto de ejecución todo lo necesario para la adecuada puesta en funcionamiento del inmueble para sede de los organismos citados.

Para ello, se prevén las siguientes actuaciones:

1. DEMOLICIONES

1.1. Desmontaje y levantado de carpintería de madera interior. Se contemplan todas las puertas y mamparas interiores de madera de todas las plantas.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 13 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1SqV04sygy9JGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 1.2. Demoliciones de particiones interiores. Se contempla la tabiquería interior (tanto en baños y/o aseos como en otras estancias interiores).
- 1.3. Desmontaje y levantado de rejas. Se contemplan todas las rejas de seguridad existentes en el interior consecuencia del uso del edificio.
- 1.4. Demolición interior de baños, aseos, cocinas y/o office, así como desmontaje de instalaciones.
- 1.5. Demoliciones de tabiquería en pasillos. Dada la necesidad de ajustarse a la normativa de accesibilidad, existen determinados pasillos que no cumplirían las dimensiones de tránsito, contemplándose su demolición y posterior nueva ejecución.
- 1.6. Demolición de zócalo. En los dormitorios y algunos pasillos, existen zócalos cerámicos, inadecuados para un uso administrativo. Se contempla su levantado.
- 1.7. Demolición de alicatado en pilares circulares.

2. PARTICIONES

- 2.1. Tabiquería de yeso laminado. Nuevas particiones interiores de placas de yeso laminado, tanto en zonas de aseos y baños como donde haya que reconstruir en zonas de despachos y/o pasillos.

3. CARPINTERÍA

- 3.1. Puertas de paso de madera. Se contempla la total reposición de las puertas interiores de madera, unificándolas y adecuándolos al uso al que destina el edificio.
- 3.2. Mampara modular. Se contempla la colocación de mamparas de aluminio color con vidrio donde existían mamparas de madera.

4. INSTALACIONES

- 4.1. Nuevos baños / aseos. Se contempla la ejecución de nuevos baños y/o aseos en las zonas donde se disponen, revistiéndolos y colocando nuevos aparatos, adaptándolos los que por normativa sea obligatorio.

5. REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS

- 5.1. Pintura plástica sobre paramentos. Se contempla la pintura de todos los paramentos horizontales y verticales de las estancias donde se actúa.

6. GESTIÓN DE RESIDUOS

- 6.1. Transporte de residuos inertes y canon de vertidos. Se realiza una estimación de los residuos generados y se contempla su traslado en contenedores y entrega al gestor autorizado.

Las principales actuaciones, por plantas, serían las siguientes:

PLANTA SÓTANO

En esta planta la propuesta planteada consiste en la adecuación del aseo, demoliendo en su totalidad el interior y adecuándolo a la normativa vigente, y adecuando el uso de la actual sala de usos múltiples a sala

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 14 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de reuniones.

Tenemos, por tanto:

- Demolición interior del aseo para su renovación y adecuación a normativa vigente.
- Adecuación de la sala de usos múltiples a sala de reuniones.
- Eliminación de las posibles rejas instaladas en huecos que no procedan.

PLANTA BAJA

En esta planta, la propuesta planteada consiste, de nuevo, en la adecuación del aseo, demoliendo en su totalidad el interior y adecuándolo a la normativa vigente, y adecuando y adaptando la entrada al edificio.

Tenemos, por tanto:

- Demolición interior del aseo para su renovación y adecuación a normativa vigente
- Adecuación de la entrada
- Eliminación de las posibles rejas instaladas en huecos que no procedan

PLANTA PRIMERA

En esta planta, la propuesta planteada consiste en la adecuación de toda el ala sur, donde se concentran las zonas de servicios (cocina, office, cámaras y aseos), para su adecuación al uso administrativo.

Tenemos, por tanto:

- Demolición interior del aseo para su renovación y adecuación a normativa vigente
- Demolición interior de la cocina, office, cámaras para su renovación y adecuación a normativa vigente
- Adecuación del comedor y distribuidor
- Eliminación de las posibles rejas instaladas en huecos que no procedan.

PLANTA SEGUNDA

En esta planta, la propuesta planteada consiste en la adecuación de toda el ala sur y norte, donde se concentran las zonas de dormitorios y servicios, para su adecuación al uso administrativo.

Tenemos, por tanto:

- Demolición interior de los aseos para su renovación y adecuación a normativa vigente.
- Demolición interior de la cocina, office, cámaras para su renovación y adecuación a normativa vigente.
- Adecuación de los dormitorios, demoliendo los armarios empotrados y zócalos en cabeceros, así como adecuando las instalaciones
- Adecuación del aula a sala de espera, demoliendo el armario empotrado y adecuando las instalaciones existentes
- Eliminación de las posibles rejas instaladas en huecos que no procedan.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 15 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1Sqv04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PLANTA TERCERA

En esta planta, la propuesta planteada consiste en la adecuación de toda el ala sur y norte, donde se concentran las zonas de dormitorios y servicios, para su adecuación al uso administrativo (ya existen despachos en el ala norte).

Tenemos, por tanto:

- Demolición interior de los aseos y baños para su renovación y adecuación a normativa vigente
- Adecuación de los dormitorios, demoliendo los armarios empotrados y zócalos en cabeceros, así como adecuando las instalaciones a sala de reuniones y despacho
- Demolición interior de parte de tabiquería en el actual acceso al estar
- Comedor 2 para ampliar los espacios de paso
- Eliminación de las posibles rejas instaladas en huecos que no procedan

Planteada las necesidades por ambos organismos (IAM e IAJ) y tras conversaciones mantenidas al efecto, se planteó la siguiente distribución de espacios:

PLANTA SÓTANO y PLANTA BAJA sería común a ambos Institutos, de tal manera que utilizarían almacenes y salas de espacios comunes según sus propias necesidades.

PLANTAS PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA: Ala norte destinada a IAM y ala sur destinada a IAJ. (En la siguiente página se indica localización de alas norte y sur). De esta manera, en base a los principios de eficacia, eficiencia y calidad de la administración, se cumple con el programa de necesidades planteadas por los dos organismos.

Observaciones a tener en cuenta en las actuaciones a realizar:

1. Para la estimación realizada y las actuaciones propuestas, no ha sido posible determinar la implicación de la estructura en las demoliciones, así como la posibilidad de que determinados elementos estructurales, no visibles, impidan la realización de algunas demoliciones de tabiquería.
2. De la misma forma, tampoco ha sido posible determinar la forma de colocación del pavimento, corrido o interrumpido por la tabiquería. En el caso de ser corrido, solo habría que pulir el mármol rojo alicante o terrazo del pavimento en la superficie ocupada por la tabiquería. Si la tabiquería interrumpe el pavimento, quedarían las marcas en el suelo, por lo que habría que levantar las baldosas afectadas y sustituirlas por otras iguales al pavimento existente. En cualquier caso será necesario reparar las zonas de solería afectadas.
3. En la etapa de redacción del correspondiente proyecto sería necesaria una medición exhaustiva del edificio, comprobando las superficies útiles y construidas, así como las dimensiones de pasillos y distribuidores, y su cumplimiento acorde a la normativa de accesibilidad.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 16 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1SqV04sygy9JGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. Sería necesaria una evaluación más precisa del cumplimiento de la normativa de incendios. Se constata la existencia de extintores, luminarias de emergencia y central de alarma, pero en esta fase de evaluación, no podemos determinar si serían suficiente en número y posición, dado que el uso del edificio mayoritario ha cambiado de residencial público a administrativo.

5. Aunque el inmueble no presente ningún grado de protección desde el punto de vista patrimonial, se encuentra afectado por encontrarse en el entorno de la Catedral, por lo que este aspecto se debe tener en cuenta en la elaboración del proyecto (incluyendo el cumplimiento de la normativa sobre Patrimonio Histórico y ordenanzas del PGOU de Jaén) y solicitud de los permisos necesarios (Cultura, etc.).

6. Las actuaciones a realizar y las soluciones constructivas adoptadas serán adecuadas para la realización de los futuros trabajos de mantenimiento correspondientes de forma correcta y en condiciones de seguridad.

7. Si bien el edificio seguirá teniendo un uso característico 'Público - Administrativo', según el PGOU de Jaén (mencionado en el apdo. 1), las actuaciones de reforma y adecuación del inmueble a edificio administrativo tendrán que cumplir las condiciones de los distintos Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación. Asimismo, será necesario realizar un informe estructural completo con los cálculos necesarios para justificar la adecuación de la edificación existente al cambio de uso.

3. PRESUPUESTO

3.1. PRESUPUESTO DE OBRA

Para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material de la obra se han tenido en cuenta los módulos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el año 2.024 (B.O.P. n.º 113, de 10/06/2024). En dicho Boletín se establece, para los proyectos de reforma, la estimación porcentual por Capítulos. Para este caso, los capítulos que intervienen en esta actuación, añadiéndole un Capítulo específico de Accesibilidad por especialidad de este proyecto, representan un 48,00% del valor del coste de referencia de la construcción de un edificio de uso de oficinas "con distribución" (844 €/m²). En algunos casos en los que el capítulo de obra no interviene en la totalidad de la actuación, se ha estimado un porcentaje menor de intervención. Los capítulos que se han incluido son los siguientes:

Capítulos incluidos en la reforma	Estimación Porcentual
Cap. V. Cerramientos y Albañilería	7,0%
Cap. VI. Saneamiento	0,5%
Cap. VII. Pavimentos, revestimientos y alicatados	8,5%
Cap. VIII. Carpintería metálica, vidrios y cerrajería	1,0%



Cap. IX. Carpintería de madera	1,5%
Cap. X. Instalaciones de electricidad y telecomunicaciones	6,0%
Cap. XI. Instalaciones de fontanería y sanitarios	5,0%
Cap. XIII. Instalaciones de climatización	2,0%
Cap. XV. Instalación de ventilación	1,0%
Cap. XV. Instalación contra incendios	1,0%
Cap. XVI. Pinturas	2,5%
Cap. XVII. Control de Calidad	1,0%
Cap. XVIII. Gestión de residuos	2,0%
Cap. XIX. Seguridad y Salud	1,5%
*Demolición Parcial	5,0%
Cap. Accesibilidad	4,50
	48,00 %

Dado que no se actúa sobre toda la superficie del edificio, se estima un porcentaje de intervención del 60% de la superficie construida total (1.384,99 m², dato obtenido del Proyecto de reforma elaborado en 2021) resultando una superficie construida de actuación de 830,99 m².

Presupuesto de Ejecución Material (PEM obra) = 844 €/m² x 0,4800 x 830,99 m² = 336.650,67 €

4. INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS

El contenido del proyecto y la presentación de los trabajos se realizará conforme a las Instrucciones para la Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio (en documento anexo).

5. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

Se pondrá a disposición de los licitadores:

- Proyecto de Reforma y Modernización para la Eficiencia Energética, elaborado en 2021.
- Proyecto modificado durante la ejecución de la obra de 2022.
- Estudio de Viabilidad realizado en 2024.
- Archivo DWG, con planimetría y esquema de solución de climatización para el proyecto modificado.

El Jefe de Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos
Fdo. Aurelio Gómez-Bastero Martín.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		20/03/2025 18:11:02	PÁGINA: 18 / 18
VERIFICACIÓN	NJyGw1SqV04sygy9jGrx0oZ1XnaF68	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	