

MEMORIA

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



AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 1 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

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 sus agencias, así como la ejecución de los proyectos de inversión necesarios para su cumplimiento y demás que se le encomienden.

A través del programa presupuestario 6.1.G Gestión y Administración del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, se pretende acometer un proceso que dote a la Comunidad Autónoma de Andalucía de un modelo de gestión patrimonial que potencie la capacidad de gestión, agilidad y mayor eficacia y eficiencia, optimizando así el patrimonio, maximizando el aprovechamiento de los bienes inmuebles y ajustando el inventario.

Dentro de este objetivo estratégico se enmarcan las actuaciones que realiza la Dirección General de Patrimonio para la construcción de nuevos edificios administrativos, las reformas integrales de los existentes y la adecuación a medidas de eficiencia energética y accesibilidad.

En este sentido, la Comunidad Autónoma de Andalucía es titular del actual Centro de Protección de Menores “Carmen de Michelena”, adscrito a la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad.

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), más una planta de castilletes (escalera y ascensor).

Fue construido en 1960, en un solar de forma irregular y trapezoidal. Se trata de un edificio entre medianeras en su fachada norte y oeste. Presenta su fachada principal a la calle Montero Moya y su fachada sur vuelca a la Calle Rueda, sin salida y cerrada a la vía pública. El edificio cuenta con un patio interior en torno al que se desarrollan las distintas estancias, transitable desde planta sótano.

Con respecto al uso del inmueble, el Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, con fecha de aprobación definitiva de 11/4/1996 y adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el 30/07/2009, califica el suelo como dotacional, definiendo como uso característico ‘Público – Administrativo’.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 2 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 cuanto a su emplazamiento, el inmueble se encuentra dentro del Conjunto Histórico de la ciudad, el cual fue declarado como tal mediante el Decreto 329/1973, de 8 de febrero. Asimismo, se localiza en el entorno de la Catedral de la Asunción de la Virgen, frente a la Plaza de los Naranjos. El inmueble no presenta ningún grado de protección desde el punto de vista patrimonial, si bien se encuentra afectado por encontrarse en el entorno de la Catedral (BIC-Monumento). Es por ello que, tal y como establece el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización previa de la Delegación Territorial de Cultura de Jaén, para llevar a cabo las actuaciones de reforma en el inmueble, al ejecutarse las actuaciones en el entorno de un Monumento.

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, 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 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.

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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 3 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

El objeto del contrato es la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud, así como la Dirección Facultativa de las obras de reforma y adecuación del actual Centro de Protección de Menores Carmen de Michelena para edificio administrativo. El servicio de Dirección Facultativa engloba la Dirección de Obra, la Dirección de la Ejecución de la Obra, la Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra, la Liquidación de la Obra y la Liquidación de la Ejecución de la Obra.

El Proyecto de Ejecución incluirá como Anexos:

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

El Proyecto Básico y de Ejecución se ajustará a los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas, debiendo resolver el Programa de Necesidades, con el desarrollo especificado en las Instrucciones de Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio.

El contrato por celebrar es de servicios, de acuerdo con 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 objeto del contrato constituye una única unidad funcional. No existen prestaciones diferentes integrantes con sustantividad suficiente que permitan su ejecución separada sin que ello suponga un importante

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 4 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 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.

Por otra parte, tal y como dispone el artículo 308.4 de la LCSP, se considera conveniente que la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud, así como la Dirección Facultativa de las obras corran a cargo de un mismo Equipo Profesional, al objeto de garantizar una adecuada coordinación de ambas fases del conjunto del trabajo.

Por último, hay que señalar que la Dirección General de Patrimonio carece de los medios personales y materiales necesarios para realizar los trabajos relativos a la redacción de un proyecto y la dirección facultativa de esta entidad, y no siendo por otra parte conveniente ni oportuno en el momento actual la ampliación por parte de la Administración de estos medios, parece lo más conveniente que se proceda a la contratación de este trabajo.

Dado que se pretende realizar el traslado de los organismos antes expuestos, 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 cada 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
- 1(UNA) sala de terapias grupales
- 1 (UNA) biblioteca
- 1(UNA) central telefónica
- Adaptaciones requeridas en el centro:

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 5 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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 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 los espacios propuestos 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

3 ESTUDIO ECONÓMICO

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 2024 (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). Dado que no se actúa sobre la totalidad de 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 €

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 6 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por tanto, se ha previsto un Presupuesto de Ejecución Material de la obra de 336.650,67 euros. Este presupuesto implica una repercusión media de 405,12 €/m² construidos.

En base a este Presupuesto de Ejecución Material se ha determinado el Presupuesto Base de Licitación del contrato, partiendo de los honorarios adoptados habitualmente en el sector de la arquitectura, así como de la experiencia acumulada en los contratos de servicios de este tipo realizados por la Dirección General de Patrimonio para otros edificios, habiéndose determinado a tanto alzado, tomando como referencia los “Criterios Orientativos de Honorarios, a los efectos de la tasación de costas y de jura de cuentas” elaborados por los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía (denominado anteriormente “Baremos Orientativos de Honorarios” del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, CACOA).

Proyecto Básico y de Ejecución

Para la determinación de los honorarios de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,092, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,70, dando un coeficiente global de 0,07406 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Proyecto Básico y de Ejecución: $0,092 \times 1,15 \times 0,70 \times \text{PEM} = 24.932,35 \text{ €}$

Estudio de Seguridad y Salud

Para la determinación de los honorarios de Estudio de Seguridad y Salud, en función del presupuesto de ejecución material previsto, se ha adoptado un coeficiente de 0,0031 afectado por el factor de complejidad 1,15, dando un coeficiente global de 0,003565 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Estudio de Seguridad y Salud: $0,0031 \times 1,15 \times \text{PEM} = 1.200,16 \text{ €}$

Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra

Para la determinación de los honorarios de Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra, en función del presupuesto de ejecución material previsto, se ha adoptado un coeficiente de 0,0031 afectado por el factor de complejidad 1,15, dando un coeficiente global de 0,003565 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra: $0,0031 \times 1,15 \times \text{PEM} = 1.200,16 \text{ €}$

Dirección de Obra

Para la determinación de los honorarios de Dirección de Obra, en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,092, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,02645 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 7 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Dirección de Obra: $0,092 \times 1,15 \times 0,25 \times \text{PEM} = 8.904,41 \text{ €}$

Dirección de la Ejecución de Obra

Para la determinación de los honorarios de Dirección de la Ejecución de Obra, en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,092, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,02645 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Dirección de Ejecución de Obra: $0,092 \times 1,15 \times 0,25 \times \text{PEM} = 8.904,41 \text{ €}$

Liquidación de Obra

Para la determinación de los honorarios de Liquidación de Obra, en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,092, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,05, dando un coeficiente global de 0,00529 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Liquidación de Obra: $0,092 \times 1,15 \times 0,05 \times \text{PEM} = 1.780,88 \text{ €}$

Liquidación de la Ejecución de Obra

Para la determinación de los honorarios de Liquidación de la Ejecución de Obra, en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,092, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,05, dando un coeficiente global de 0,00529 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Liquidación de la Ejecución de Obra: $0,092 \times 1,15 \times 0,05 \times \text{PEM} = 1.780,88 \text{ €}$

HONORARIOS TOTALES

Proyecto Básico y de Ejecución	24.932,35 €
Estudio de Seguridad y Salud	1.200,16 €
Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra	1.200,16 €
Dirección de Obra	8.904,41 €
Dirección de la Ejecución de Obra	8.904,41 €
Liquidación de Obra	1.780,88 €
Liquidación de la Ejecución de Obra	1.780,88 €
Total	48.703,25 €

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 8 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El Presupuesto Base de Licitación es de 48.703,25 euros, IVA excluido, al que corresponde un importe de 10.227,68 euros en concepto de 21 % de IVA, siendo el Presupuesto Base de Licitación de **58.930,93 euros**, IVA incluido.

Para el valor estimado de contrato, tal y como establece el artículo 101 de la LCSP, se ha tenido en cuenta la suma de los honorarios de los trabajos objeto de contrato. El valor de contrato coincide con el Presupuesto Base de Licitación, al no preverse prórrogas ni modificaciones al alza.

Valor Estimado de Contrato: 48.703,25 €, IVA excluido.

Si durante la ejecución del contrato fuese necesaria la introducción de modificaciones en el Proyecto por causas no imputables a la persona adjudicataria, el importe por redacción del Proyecto modificado será determinado por la Administración en función del porcentaje en que resulten modificados los diferentes documentos del Proyecto inicial y del Presupuesto de Ejecución Material de las obras en el contempladas.

4 FINANCIACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES.

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2025	31.620,34 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2026	27.310,59 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811

5 PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo de realización de los trabajos es de OCHO (8) meses, a contar a partir del día siguiente a la formalización del contrato.

Los plazos parciales, indicados en meses para cada uno de los trabajos, son los siguientes:

- Proyecto Básico y de Ejecución: 2 meses
- Estudio de Seguridad y Salud: 2 meses

- Dirección de Obra: 6 meses
- Dirección de la Ejecución de Obra: 6 meses
- Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra: 6 meses

- Liquidación de la Dirección de Obra: 2 meses
- Liquidación de la Dirección de la Ejecución de Obra: 2 meses

Al efecto de posibilitar un seguimiento técnico de los mismos por parte de la persona responsable de la

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 9 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Dirección General de Patrimonio, el trabajo se estructurará mediante entregas parciales en atención a los siguientes hitos y plazos estimativos:

Hitos - Entregas Parciales	CONTENIDO	PLAZO DE ENTREGA
Entrega Parcial	Redacción Proyecto Básico	3 semanas
Entrega Final	Redacción Proyecto de Ejecución	2 meses
Informe favorable del Proyecto de Ejecución por la Oficina de Supervisión		

(Tanto el plazo de ejecución de los trabajos de redacción del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución se están contabilizando desde el día siguiente a la firma del contrato).

Tras la entrega del Proyecto Básico la Dirección General podrá realizar observaciones, sugerencias y consideraciones para que sean incluidas en el mismo, dentro de los 10 primeros días recibida la entrega del Proyecto Básico.

Los tiempos para la supervisión del proyecto por parte de la Dirección General de Patrimonio no computarán a efectos de consumo de plazo, levantándose en cada caso acta para reanudación de este.

El plazo para la ejecución de la Dirección Facultativa en la obra se computará a partir de la fecha del acta de inicio de las obras y será el que se fije para la ejecución de las mismas; todo ello con independencia de que el contrato continúe por el tiempo necesario para realizar su recepción y liquidación, de acuerdo con lo previsto en el apartado 7 del artículo 29 de la LCSP. No computarán en el plazo de ejecución del contrato los tiempos empleados para la tramitación administrativa del proyecto que comprende la supervisión del proyecto básico, la supervisión del proyecto de ejecución, aprobación y replanteo del mismo.

Durante la ejecución de obra, la Dirección Facultativa redactará, con la periodicidad establecida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, (MENSUALMENTE) las certificaciones comprensivas de la obra ejecutada durante dicho periodo de tiempo.

Las fases de Dirección Facultativa y Liquidación están supeditadas a la tramitación del correspondiente expediente de contrato de obras.

6 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto ordinario, de conformidad con lo previsto en los artículos 156 y siguientes de la LCSP.

Se trata de un contrato no sujeto a regulación armonizada, ya que el valor estimado del mismo está por debajo de la cuantía establecida en el artículo 22 de la LCSP.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 10 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Con el fin de garantizar la objetividad y transparencia en la adjudicación del contrato, la valoración de las ofertas se realizará mediante la aplicación de criterios de adjudicación por aplicación de juicios de valor y por aplicación de fórmulas y, por ello, con más de un criterio de adjudicación, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 145 de la LCSP.

Criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor:

1. Propuesta técnica

1.1 Solución técnica adoptada. Hasta 30 puntos

Se valorará:

- Grado de funcionalidad y versatilidad de la propuesta realizada. Grado de flexibilidad de los espacios diseñados, la inclusión de propuestas con posibles redistribuciones futuras que sean necesarias.
- Número de puestos de trabajo propuestos.
- Calidad de la propuesta arquitectónica.
- Adecuación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y a la normativa contra incendios.
- Grado de adaptación y distribución de los dos organismos (IAM e IAJ) en el edificio.

La valoración se realizará conforme el siguiente baremo:

- Solución técnica muy detallada, adecuada, bien planteada en su propuesta de distribución de puestos de trabajo y técnicamente bien resuelta. Hasta 30 puntos
- Solución técnica detallada, adecuada, planteamiento correcto en su propuesta de distribución de puestos de trabajo y técnicamente bien resuelta. Hasta 20 puntos
- Solución técnica escasamente detallada, básica en su propuesta de distribución de puestos de trabajo y resuelta de manera correcta. Hasta 10 puntos
- Solución técnica sin detallar, inadecuada, mal planteada en su propuesta de distribución de puestos de trabajo o técnicamente deficientemente resuelta. 0 puntos

1.2 Programación de la obra. Hasta 10 puntos

Se valorará:

- Nivel de descripción de las distintas actuaciones previstas.
- Programación y organización de la ejecución de las obras correspondientes con indicación de las zonas afectadas del edificio.
- Solución planteada para la organización de la obra teniendo en cuenta la localización de la misma (Conjunto Histórico de Jaén).

La valoración se realizará conforme el siguiente baremo:

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 11 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes detallada, con programación de las actuaciones en tiempo e indicación de las zonas afectadas del edificio bien desarrollada, viable y planteada teniendo presentes los condicionantes del mismo. Hasta 10 puntos

- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes escasamente detallada, con programación de las actuaciones en tiempo e indicación de las zonas afectadas del edificio insuficiente. Hasta 5 puntos

- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes sin detallar, sin programación de las actuaciones en tiempo ni indicación de las zonas afectadas del edificio. 0 puntos

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo: 20 puntos

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas:

2. Propuesta económica. Hasta 48 puntos

La máxima puntuación (48 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta 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

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMALMENTE BAJA:

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que una oferta se considere

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 12 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



anormalmente baja, serán los siguientes:

Si concurre un solo licitador, se considerará anormalmente baja cuando cumpla el siguiente criterio:

a) Que la oferta económica sea un 25 por ciento más baja que el presupuesto base de licitación.

Si concurren dos empresas licitadoras, se considerará anormalmente baja la oferta que cumpla el criterio siguiente:

a) Que la oferta económica sea inferior en más de un 20 por ciento a la de la otra oferta.

Si concurren tres o más empresas licitadoras, se considerará anormalmente baja la oferta que cumpla con el criterio siguiente:

a) Que la oferta económica sea inferior en más de un 10 por ciento a la media aritmética de todas las ofertas económicas presentadas. Se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 por ciento a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior al 25 por ciento.

3. Compromiso de mejoras en la composición del equipo técnico. Hasta 12 puntos

Se valorará el compromiso de adscripción a la ejecución del contrato del número de técnicos adicionales, debidamente firmado por el representante del equipo, según las puntuaciones siguientes:

N.º técnicos adicionales	Puntuación
2 (o más de 2) técnicos adicionales*, uno de ellos Ingeniero Industrial o Ingeniero de Telecomunicaciones	12
1 técnico adicional*	6
0 técnicos adicionales	0

*El/ los técnicos adicionales deberán estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y estar colegiados en el respectivo Colegio Oficial. Se requerirá la misma experiencia exigida para el Equipo Profesional (3 años).

Se deberá aportar la titulación académica exigida y el Certificado del Colegio Oficial correspondiente. La experiencia requerida está referida a años desde la fecha de colegiación en el Colegio Oficial.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 13 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



8 CRITERIOS DE SOLVENCIA.

8.1 SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

La solvencia económica y financiera se acreditará por el medio o los medios alternativos que se señalan a continuación:

- 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 73.054,88 euros, siendo este importe de una vez y media el valor estimado del contrato.
- Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe mínimo de 48.703,25 euros.

8.2 SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

La solvencia técnica o profesional se acreditará por los medios acumulativos que se señalan a continuación:

- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

No se considerarán aquellos trabajos cuya fecha de finalización de la obra no se encuentre comprendida en los últimos 3 años, a contar desde la fecha del fin del plazo de presentación de proposiciones.

Se considerará que el licitador, sea persona física o jurídica, tiene la suficiente solvencia técnica o profesional cuando de la relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos 3 años y sus correspondientes certificados de buena ejecución, se deduzca que la persona licitadora ha realizado como mínimo: 1 servicio o trabajo, de características similares al objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato:

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 14 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Proyecto y Dirección de Obra de nueva planta o reforma de edificio de uso no residencial ni industrial, cuyo Presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 300.000 euros.

- Titulaciones académicas y profesionales de la persona licitadora y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato, así como del personal técnico encargado directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.

Equipo profesional	Titulación	Nº	Experiencia (años)
Miembros del equipo	Arquitecto (director del equipo)	1	3
	Arquitecto Técnico	1	3

Se requiere un Equipo Profesional formado al menos por dos técnicos: un Arquitecto y un Arquitecto Técnico, de los cuales el Arquitecto será el Director del Equipo Profesional.

Todos los técnicos requeridos para el Equipo Profesional deberán tener la titulación habilitante para el ejercicio de la profesión regulada y estar colegiados en el respectivo Colegio Oficial.

Se deberá aportar la titulación académica exigida y el Certificado del Colegio Oficial correspondiente. La experiencia requerida está referida a años desde la fecha de colegiación en el Colegio Oficial.

9 SUBCONTRATACIÓN

El Proyecto Básico y de Ejecución, la Dirección de la Obra, la Dirección de la Ejecución de la Obra, la Liquidación de la Obra y la Liquidación de la Ejecución de la Obra deberán ser realizados por el Equipo Profesional dispuesto por la persona contratista, al objeto de garantizar una adecuada coordinación.

La persona contratista podrá subcontratar la ejecución del Estudio de Seguridad y Salud y el Anexo del Proyecto de Telecomunicaciones que se incorpora al Proyecto Básico y de Ejecución, así como la Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de la Obra.

10 PENALIDADES

Penalidades por cumplimiento defectuoso:

- Si el coste real de la obra se desvía al alza en más de un 20 % del presupuesto de ejecución de obra previsto en el proyecto como consecuencia de defectos, errores y omisiones imputables al contratista redactor del proyecto. La penalización ascenderá al mismo porcentaje de desviación aplicado sobre la parte

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 15 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Ft6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



del precio del contrato correspondiente a la fase de redacción del Proyecto.

- Si en el momento de la recepción de las obras estas no se encontrasen en estado de ser recibidas por causas imputables al adjudicatario. La penalización será de un 1 % del importe de adjudicación del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5 % o hasta el máximo legal del 10% respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

- Si durante la ejecución del contrato o al tiempo de su recepción se aprecia que, por causas imputables al contratista, se ha incumplido alguno o algunos de los compromisos asumidos en su oferta. La penalización será de un 1 % del importe de adjudicación del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5 % o hasta el máximo legal del 10 % respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

Por otro lado, el retraso, por parte de la Dirección Facultativa, de los plazos de presentación de certificaciones y minutas, establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, dará origen como penalización a la detracción de los porcentajes, que a continuación se relacionan, de las minutas de dirección correspondientes a dicho periodo.

- El 5% del importe si las certificaciones obran en poder de la Administración en los 5 días siguientes al vencimiento del mencionado plazo.
- El 25% si lo están en los 20 días siguientes al vencimiento del plazo.
- El 50% si lo están en los 30 días siguientes al vencimiento del plazo.
- El 100% si se supera dicho plazo.

El importe de las penalidades no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho la Administración por daños y perjuicios originados por la demora del contratista, y en especial los intereses de demora que la Administración se vea obligada a abonar a los contratistas de las obras por el incumplimiento de los plazos de presentación de certificaciones y minutas, los cuales serán detraídos de los correspondientes honorarios de dirección.

Penalidades por incumplimiento parcial en la ejecución de las prestaciones definidas en el contrato:

Cuando se incumpla el deber de visitar la obra con la periodicidad semanal, tal y como viene indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas: 0,025% del total del importe correspondiente a Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras por visita incumplida por cada agente del equipo (Arquitecto y Arquitecto técnico), hasta un máximo del 10% del presupuesto de adjudicación.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 16 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



11 CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución del contrato, de carácter medioambiental:

La madera y productos de madera que se incorporen en proyecto deberán proceder de fuentes legítimas y no podrá provenir de especies amenazadas recogidas en el CITES (*Convention International Trade of Endangered Species*).

A esta condición especial de ejecución del contrato se le atribuyen el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP.

12 SEGUIMIENTO Y COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS: RESPONSABLE DEL CONTRATO

La realización de los trabajos se efectuará bajo la coordinación, supervisión y control de la Administración. Se propone como responsable del contrato a la persona titular del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio.

Con carácter general, serán funciones del responsable del contrato, además de las establecidas por Ley, las derivadas de la coordinación de los trabajos, así como las facultades de comprobación, coordinación y vigilancia de la correcta ejecución del contrato y cuantas más le asigne el Órgano de Contratación, dentro de sus competencias.

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		24/03/2025 10:04:01	PÁGINA: 17 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGwfP0107t40Fi6Yk0f82OTaR4pp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	