

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Expediente : CONTR 2025/ 344797
Título "Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Dirección Facultativa de las obras de Reforma y Adecuación de la planta baja y entreplanta del Sector III (Puerta de Navarra) en Plaza de España, para uso administrativo"
Situación : Plaza de España, 1, sector III (Puerta de Navarra)
Localidad : Sevilla
Código CPV : 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios
Código NUTS : ES618 Sevilla

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		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 1 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	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 y adecuación de la planta baja y entreplanta del Sector III (Puerta de Navarra) en la Plaza de España de Sevilla para uso administrativo; cuya titularidad corresponde a la Comunidad Autónoma. Este sector del edificio presenta en la actualidad un estado de inadecuación funcional, fruto del uso que hasta hace algunos años desempeñaron sus instalaciones, al albergar las antiguas sedes de la Junta Arbitral de Transporte (hasta 2009) y posteriormente las del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Sevilla (hasta 2011); quedando desocupado desde entonces.

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.

La zona del edificio objeto de las obras se encuentra situada en el Sector III (Puerta de Navarra), en la Plaza de España, n.º 1, de Sevilla, dentro de una parcela cuya referencia catastral es 5711001TG3451S0001DI. Del total de la superficie construida del edificio, la que corresponde a la zona de actuación del proyecto tiene una superficie de 1.386,63 m² sobre rasante, distribuidas en planta baja (132,63 m²) y entreplanta (1.254,00 m²).

La superficie restante del Sector III pertenece a la Administración General del Estado, siendo necesario atravesar esta parte del edificio para acceder a la zona de titularidad autonómica. Además ambas plantas se encuentran comunicadas mediante dos escaleras

En la actualidad esta parte del inmueble se encuentra desocupada, por lo que una vez ejecutadas las obras de reforma y adecuación.

Para dar respuesta al programa de necesidades, se necesita llevar a cabo una reforma que confiera a esta zona del inmueble un uso administrativo; dotándola de despachos, zonas de reunión y demás dependencias incluidas en el Programa de Necesidades.

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 2 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 Resumen de características del proyecto.
- El Proyecto de Telecomunicaciones.
- 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, éste 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.

También hay que considerar que, al tratarse de una intervención en un inmueble declarado como BIC, será necesario obtener autorización previa de la Delegación Territorial de Cultura de Sevilla, para llevar a cabo actuaciones de reforma en el edificio, tal y como establece el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Las actuaciones a realizar serán compatibles con las condiciones de protección y ordenación del edificio.

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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 3 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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

4

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 4 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 5 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 realizasen 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 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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 6 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 7 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 8 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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 de la LCSP y 166 del RGLCAP.

A estos efectos deberá tenerse en consideración las siguientes circunstancias:

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 9 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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

10

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 10 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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 pretenden realizar las actuaciones anteriormente expuestas, y estudiados los requerimientos, se requieren como mínimo los siguientes espacios, los cuales conforman el Programa de Necesidades:

- 21 (VEINTIÚN) despachos individuales. Debe disponer de mesa de trabajo, ala de mesa, muebles auxiliares y mesa de reuniones para 4 personas.
- 3 (TRES) despachos compartidos para ubicar puestos de trabajo de personal técnico.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 11 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 1 (UNA) Sala de Juntas para reuniones diarias e impartición de acciones formativas.
- 1 (UNA) Zona Office, ubicada en la entreplanta, equipada para almacenar alimentos y para desayuno/almuerzo del personal.

Sobre la planta baja deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- En el caso de que no se pueda desarrollar el programa completo en la entreplanta, se procederá a colocar los dos últimos espacios en la planta baja.
- En el caso de que la entreplanta contenga todo el Programa se procederá a desarrollar una distribución flexible y acabados adecuados para que, en el caso de necesidad, los espacios puedan ser utilizados sin necesidad de realizar intervenciones profundas.

Para dar respuesta a este programa, se necesita llevar a cabo una reforma que permita renovar y distribuir adecuadamente las zonas disponibles.

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

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 del organismo citado.

En líneas generales se requiere la ejecución de obras de demolición de la tabiquería y elementos constructivos que componen la distribución actual, desmontado de las instalaciones existentes obsoletas con la renovación de las mismas, así como la distribución de espacios de trabajo común, despachos y salas de reuniones; permitiendo una organización adecuada del área de intervención a sus funciones futuras, optimizando los espacios y haciéndolos lo más versátiles posible. Para ello se propondrá un diseño de edificio administrativo, con los usos habituales para este tipo, siendo imprescindible intervenir en ambas plantas del Sector III.

Cualquier actuación tendrá en consideración la afección a otros elementos e instalaciones del edificio.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 12 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las actuaciones que se prevén son las siguientes:

- Dado el actual estado de abandono que presentan la zona de actuación en el inmueble, se procederá a la demolición de las particiones interiores, levantado de solerías, picado de paramentos, eliminación de falsos techos, suelos elevados, escalones, desniveles, etc.; desmontado de instalaciones (electricidad, fontanería, saneamiento, iluminación, climatización, protección contra incendios, etc.), así como desmontado de otros elementos, retirada de los mismos y del mobiliario existente, y limpieza
- Para el diseño de los nuevos espacios, deberán tenerse presente factores como la funcionalidad, la ergonomía, la adecuada iluminación y ventilación de todas las áreas, la ausencia de ruidos y de deslumbramientos, etc. En la medida en que sea posible debe procurarse iluminación y ventilación natural en todas las áreas. La nueva distribución tendrá en cuenta los huecos existentes en las fachadas, compatible con la condición de BIC del inmueble y su grado de protección.
- Las dependencias deberán proyectarse de forma totalmente modular y flexible, de modo que se permitan diversas formas de compartimentación, mediante tabiquería modular industrializada fácilmente desmontable.
- La modulación será tal que, durante la vida útil del edificio, sea posible adoptar múltiples formas de compartimentación, en función de las necesidades y en todas las áreas de oficina, mediante el desmontaje y montaje de los elementos de la tabiquería industrializada, dividiendo o agrupando espacios en base a la modulación establecida. Todo ello sin que sea necesario modificar instalaciones, techos o suelos, ni realizar otras obras; sino simplemente desplazando, eliminando o disponiendo elementos de tabiquería industrializada.
- La mencionada tabiquería no dejará, bajo ningún concepto, marcas o perforaciones, tanto en los suelos como en los techos. En cualquier caso, se deberá analizar la viabilidad de la compartimentación en función del sistema de climatización y ventilación seleccionado.
- La compartimentación del edificio debe proyectarse con una modulación determinada por las dimensiones del despacho tipo, que puede considerarse como aquel que tiene un ancho de 3 módulos de 120 cm y una profundidad de 4 módulos de 120 cm. Este despacho tipo permite disponer un puesto de trabajo que requiera despacho individual o dos puestos de trabajo. De la agrupación de uno o más despachos tipo resultan espacios de mayor capacidad, según se requiera.
- El diseño deberá plantearse desde los principios de la edificación sostenible, teniendo presentes, por ello, factores como el respeto al medio ambiente, el ahorro de energía, con consideraciones de diseño solar activo y pasivo, la facilidad para el posterior mantenimiento y conservación del edificio, la optimización de las soluciones constructivas, la durabilidad de los materiales, etc.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 13 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- El diseño planteado debe tener presente el diseño actual de las oficinas del Sector IV, consiguiendo una imagen lo más uniforme posible del conjunto de oficinas de la Administración de la Junta de Andalucía.
- La actuación debe ser energéticamente eficiente, minimizando el consumo energético y el impacto ambiental durante la vida útil de los espacios proyectados.
- Los materiales de acabados serán resistentes y duraderos, de fácil conservación y mantenimiento.
- Los pavimentos serán preferentemente de piedra (natural o artificial) o cerámicos.
- Los techos serán preferentemente técnicos, de modo que permitan acoger las instalaciones necesarias. El falso techo será preferentemente modular registrable, de perfilería oculta o semioculta.
- Debe estudiarse la solución de los accesos a las zonas de la Junta de Andalucía, para evitar en todo lo posible acceder a través de las dependencias de titularidad estatal.
- El proyecto contemplará todas las instalaciones que sean necesarias (electricidad, fontanería, saneamiento, iluminación, cableado estructural, climatización, ventilación, protección contra incendios, etc.); las cuales se adaptarán a la nueva funcionalidad del sector. Se tendrán en cuenta las exigencias aplicables a un edificio catalogado como BIC, y a su grado de protección.
- Se cumplirán todas las normativas que sean de aplicación.
- Se contemplarán cualesquiera otras actuaciones que se consideren necesarias para la funcionalidad de las dependencias como espacios administrativos.

Observaciones a tener en cuenta en las actuaciones a realizar

1. Los licitadores tendrán que, obligatoria y previamente a la presentación de ofertas, realizar una visita a las zonas del inmueble objeto de actuación, para conocer las instalaciones y realizar la correspondiente toma de datos. También visitarán la actual sede del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, sito en el Sector IV de la propia Plaza de España, con el objeto de conocer dichas dependencias.
2. 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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 14 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. En la etapa de redacción del correspondiente proyecto sería necesaria una medición detallada de la zona objeto de actuación, comprobando las superficies útiles y construidas. Asimismo, se realizará un estudio exhaustivo de las redes de instalaciones existentes que atraviesan las zonas objeto de actuación (con independencia de la titularidad de las mismas), determinando cuáles de estas instalaciones deben eliminarse y cuáles deben permanecer; así como un estudio detallado sobre cómo realizar las acometidas necesarias de las distintas instalaciones a ejecutar, comprobando las necesidades de caudal, potencia, etc.

4. Sería necesaria una evaluación precisa del cumplimiento de la normativa contra incendios.

5. Debe tenerse muy presente que se va a actuar en un inmueble declarado como BIC, por lo que las actuaciones a realizar en el mismo cumplirán estrictamente con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como cualquier otra normativa aplicable en materia de Patrimonio Histórico. Dichas actuaciones serán compatibles con las condiciones de protección y ordenación del edificio.

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. Las solerías deberán disponerse, preferentemente, continuas bajo las tabiquerías, en previsión de futuras redistribuciones de espacios.

8. Si bien el edificio seguirá teniendo un uso característico 'Público – Administrativo', según el PGOU de Sevilla, 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.

9. Habida cuenta de los distintos organismos que comparten la titularidad de este sector del inmueble, será necesario estudiar detenidamente la disposición de las instalaciones existentes entre las distintas plantas del sector, determinando aquéllas que deben permanecer y las que será necesario suprimir.

10. La relación de actuaciones incluida en este documento no es exhaustiva, por lo que debe incluirse cualquier otra actuación o adaptación que resulte necesaria (no señalada en esta memoria) para la correcta redacción del proyecto y ejecución de las obras, incluyendo aquellas actuaciones necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente que sea de aplicación.

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 Sevilla para el año 2025. Por otra parte, la valoración de los distintos capítulos que conforman esta actuación se ha basado en los porcentajes adoptados habitualmente en arquitectura.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 15 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En este caso se ha estimado que los capítulos que intervienen en la actuación a realizar (incluyendo un capítulo específico de accesibilidad por especialidad de este proyecto) suponen un 81,00 % del valor del coste de referencia de la construcción de oficinas “formando parte de una o más plantas de un edificio destinado a otros usos” (821 €/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:

RELACIÓN DE CAPÍTULO INCLUIDOS EN LA REFORMA		
Nº	Capítulo	Estimación (%)
	Demoliciones y trabajos previos	5,00 %
V	Cerramientos y albañilería	14,00 %
VI	Saneamiento	1,50 %
VII	Pavimentos, revestimientos y alicatados	17,00 %
VIII	Carpintería metálica, vidrios y cerrajería	7,00 %
IX	Carpintería de madera	3,50 %
X	Instalaciones de electricidad y telecomunicaciones	6,00 %
XI	Instalaciones de fontanería y sanitarios	5,00 %
XIII	Instalaciones de climatización	8,00 %
XIV	Instalación de ventilación	1,00 %
XV	Instalación contra incendios	1,00 %
XVI	Pinturas	2,50 %
XVII	Control de Calidad	1,00 %
XVIII	Gestión de residuos	2,50 %
XIX	Seguridad y Salud	1,50 %
	Accesibilidad	4,50 %
TOTAL		81,00 %

La superficie construida total de la actuación es de 1.386,63 m².

Presupuesto de Ejecución Material (PEM obra) = 821 €/m² x 0,8100 x 1.386,63 m² = 922.122,82 €

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 16 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se pondrá a disposición de los licitadores:

- Planimetría de la distribución actual de la zona de actuación (en PDF y DWG).
- Reportaje fotográfico del estado actual.

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:07:15	PÁGINA: 17 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw6l0jm9fFedyTbbXK8v5s54X21	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	