

MEMORIA

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



AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 1 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	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 de parte del llamado Sector III (Puerta de Navarra), dentro del edificio de la Plaza de España, en la ciudad de Sevilla. El inmueble se encuentra inscrito con el número 2000005049 en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, estando adscritas a la Dirección General de Patrimonio la entreplanta y parte de la planta baja.

El edificio se encuentra situado en la propia Plaza de España, n.º 1, ocupando una parcela cuya referencia catastral es 5711001TG3451S0001DI. Dicha parcela cuenta, según Catastro, con una superficie total de 59.154 m², siendo la superficie total construida de 58.089,00 m².

De dicha superficie construida, la zona de titularidad de la Comunidad Autónoma ocupa un total de 1.386,63 m² sobre rasante, que se distribuyen de la siguiente forma:

- Planta Baja: 132,63 m²
- 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 las zonas de titularidad autonómica. Además ambas plantas se encuentran comunicadas mediante dos escaleras.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 2 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junto al Sector III se localiza el Sector IV, cuyas plantas semisótano, baja, entreplanta y segunda también pertenecen a la Comunidad Autónoma de Andalucía; estando ocupadas actualmente por la sede del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

La Plaza de España es la edificación de mayor envergadura de cuantas fueron construidas con ocasión de la Exposición Iberoamericana de 1929. Su trazado inicial se genera como consecuencia del concurso de anteproyectos celebrado en 1911, del que salió elegida la propuesta presentada por el arquitecto Aníbal González.

Se trata de una composición de edificios con estructura de pabellón que adaptan su geometría a la curvatura circular, disponiéndose en sus extremos las torres norte y sur. Actualmente, las dependencias de la Plaza de España son sede de distintos servicios públicos gestionados, bien por la Administración General del Estado, bien por la Administración de la Junta de Andalucía.

Desde el punto de vista urbanístico, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con fecha de aprobación definitiva de 19/07/2006, clasifica el suelo como urbano consolidado. En cuanto a la calificación del mismo, según dicho documento, es dotacional (equipamientos y servicios públicos), y más concretamente, equipamiento administrativo.

En cuanto a su emplazamiento, el inmueble se encuentra dentro del Conjunto Histórico de la ciudad, tal como viene recogido en el Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla el 27/05/1994 (BOJA N.º 91, DE 17/06/1994). No obstante, aún queda pendiente de aprobar el Plan Especial del sector 26 (Recinto de la Exposición Iberoamericana), donde queda encuadrado el inmueble de la Plaza de España.

Desde el punto de vista patrimonial, los edificios de la Plaza España forman parte del Patrimonio Histórico Español, como inmueble de interés histórico y artístico. El 3 de noviembre de 1981, por Resolución de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, se acuerda tener por incoado expediente de declaración de monumento histórico-artístico a favor de la Plaza de España, en Sevilla. Es en el año 2023, mediante Real Decreto 599/2023, de 4 de julio, cuando se declaran Bien de Interés Cultural (BIC) los edificios de la Plaza de España, dentro de la categoría de *Monumento*.

Los anteriormente citados espacios de titularidad autonómica estuvieron ocupados en su día por la Junta Arbitral de Transporte hasta el año 2009, y posteriormente, por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Sevilla. Las dependencias fueron desalojadas en su totalidad en el año 2011, encontrándose actualmente en estado de abandono.

Es por ello que resulta necesaria la intervención en esta, zona del edificio, con el fin de mejorar, optimizar y hacer más versátiles los espacios de trabajo; así como alcanzar las cotas de confort necesarias para la realización de las actividades de oficina. Dada la situación actual de esta parte del inmueble, desocupado y

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 3 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



dotado de instalaciones obsoletas, es necesario acometer una reforma integral, que incluya la redistribución y reforma de los distintos espacios que lo componen.

Por lo anteriormente expuesto, se requiere la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Dirección Facultativa de las obras, que determine las actuaciones precisas para la ampliación de las oficinas en el área del Sector III adscrita a la Dirección General de Patrimonio, con la adecuación y redistribución de las distintas estancias y despachos.

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 de la planta baja y entreplanta del Sector III (Puerta de Navarra) en Plaza de España, para uso administrativo con carácter genérico. 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 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.

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.

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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 4 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 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.

De cara a las actuaciones a realizar, se establece como mínimo, el siguiente 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.
- 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.

Respecto a 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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 5 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



distribución flexible con acabados adecuados para que, en el caso de necesidad, los espacios puedan ser utilizados sin necesidad de realizar intervenciones profundas.

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 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.

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. 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 €

Por tanto, se ha previsto un Presupuesto de Ejecución Material de la obra de 922.122,82 euros. Este presupuesto implica una repercusión media de 665,01 €/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).

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 6 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 0,084, afectado por el factor de complejidad 1,25 y por el factor de fase 0,70; dando un coeficiente global de 0,0735 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Proyecto Básico y de Ejecución: $0,084 \times 1,25 \times 0,70 \times \text{PEM} = 67.776,03 \text{ €}$

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 0,0028 afectado por el factor de complejidad 1,25; dando un coeficiente global de 0,0035 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Estudio de Seguridad y Salud: $0,0028 \times 1,25 \times \text{PEM} = 3.227,43 \text{ €}$

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 0,0028 afectado por el factor de complejidad 1,25; dando un coeficiente global de 0,0035 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra: $0,0028 \times 1,25 \times \text{PEM} = 3.227,43 \text{ €}$

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 0,084, afectado por el factor de complejidad 1,25 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,0263 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Dirección de Obra: $0,084 \times 1,25 \times 0,25 \times \text{PEM} = 24.205,72 \text{ €}$

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 0,084, afectado por el factor de complejidad 1,25 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,0263 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Dirección de Ejecución de Obra: $0,084 \times 1,25 \times 0,25 \times \text{PEM} = 24.205,72 \text{ €}$

Liquidación de la Dirección de Obra

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 7 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 0,084, afectado por el factor de complejidad 1,25 y por el factor de fase 0,05, dando un coeficiente global de 0,0053 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Liquidación de Obra: $0,084 \times 1,25 \times 0,05 \times \text{PEM} = 4.841,14 \text{ €}$

Liquidación de la Dirección 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 0,084, afectado por el factor de complejidad 1,25 y por el factor de fase 0,05, dando un coeficiente global de 0,0053 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Liquidación de la Ejecución de Obra: $0,084 \times 1,25 \times 0,05 \times \text{PEM} = 4.841,14 \text{ €}$

HONORARIOS TOTALES (euros)	
Proyecto Básico y de Ejecución	67.776,03 €
Estudio de Seguridad y Salud	3.227,43 €
Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra	3.227,43 €
Dirección de Obra	24.205,72 €
Dirección de la Ejecución de Obra	24.205,72 €
Liquidación de Obra	4.841,14 €
Liquidación de la Ejecución de Obra	4.841,14 €
TOTAL	132.324,61€

El Presupuesto Base de Licitación es de 132.324,61 euros, IVA excluido, al que corresponde un importe de 27.788,17 euros en concepto de 21 % de IVA, siendo el Presupuesto Base de Licitación de **160.112,78 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: 132.324,61 €, 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	85.914,16 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2026	43.738,14 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2027	30.460,48 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811

Justificación de la imputación presupuestaria

La intervención prevista sobre el inmueble objeto de la actuación consiste en su rehabilitación y adecuación funcional, con el objetivo de **recuperar un edificio que lleva un largo periodo sin uso efectivo**, encontrándose en estado de abandono y deterioro que impide actualmente cualquier utilización administrativa o pública.

Aunque el inmueble sigue siendo formalmente patrimonio público, su prolongado desuso ha supuesto **la pérdida de su valor funcional** y operativo, no habiendo estado integrado en la red de sedes administrativas activas durante años. La actuación prevista no responde, por tanto, a una mera reposición de condiciones de uso previamente existentes, sino que implica su **incorporación funcional como nueva sede administrativa**, con dotación completa de instalaciones e infraestructuras necesarias para dicho fin.

En consecuencia, se considera que la inversión **incrementa efectivamente el capital público utilizable**, al recuperar un activo hasta ahora inactivo y sin funcionalidad, destinándolo a un nuevo uso administrativo plenamente operativo. Por tanto, puede asimilarse a una obra de **primer establecimiento** en el sentido presupuestario, encuadrándose como inversión nueva, conforme a los artículos **60 a 65** del presupuesto.

Se propone su inclusión en el proyecto de inversión con código:

2012000811 – OTRAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN DE SEDES ADMINISTRATIVAS

5 PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de realización de los trabajos es de TRECE (13) 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: 3 meses
- Estudio de Seguridad y Salud: 3 meses

- Dirección de Obra: 10 meses
- Dirección de la Ejecución de Obra: 10 meses
- Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra: 10 meses

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 9 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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 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
A) Entrega Parcial	Redacción Proyecto Básico	1 mes
B) Entrega Final	Redacción Proyecto de Ejecución	2 meses
C) Informe favorable del Proyecto de Ejecución por la Oficina de Supervisión		

El plazo establecido para la redacción del Proyecto Básico se contabilizará partir del día siguiente a la firma del contrato de servicios.

Tras la entrega parcial 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 mismo.

Los tiempos empleados para la tramitación administrativa del proyecto por parte de la Dirección General de Patrimonio (supervisión del proyecto básico, supervisión del proyecto de ejecución y la aprobación y replanteo del mismo) no computarán a efectos de consumo de plazo, levantándose en cada caso acta para reanudación de este.

El plazo establecido para la redacción del Proyecto de Ejecución se contabilizará a partir del día siguiente a la firma de dicho acta de reanudación.

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.

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.

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 fórmulas y por aplicación de juicios de valor y, por ello, con más de un criterio de adjudicación, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 145 de la LCSP.

A) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR (40 PUNTOS)

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 en el edificio.
- Solución de los accesos a la zona objeto de actuación a través de las dependencias de titularidad estatal, e independización de estas dos zonas del resto del Sector III.
- Se valorará la adaptación de la solución adoptada a la condición de BIC y a las condiciones de protección y ordenación del 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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 11 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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 Sevilla).

La valoración se realizará conforme el siguiente baremo:

- 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.

B) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (60 PUNTOS)

1. Propuesta económica (hasta 48 puntos)

La máxima puntuación 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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 12 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

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 anormalmente baja, serán los siguientes:

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

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

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

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

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

- 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.

En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

2. Compromiso de mejoras en la composición del equipo técnico (hasta 8 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:

MEJORAS EN EL EQUIPO TÉCNICO	
N.º técnicos adicionales	Puntuación

13

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 13 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2 (ó más de 2) técnicos adicionales*, uno de ellos Ingeniero de Telecomunicaciones	8
1 técnico adicional*	4
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 (5 años).

Se deberá aportar, por tanto:

- 1- La titulación académica exigida.
- 2- Certificado del Colegio Oficial correspondiente. La experiencia requerida está referida a años desde la fecha de colegiación en el Colegio Oficial.
3. Demostrada experiencia en edificios de Patrimonio Histórico. 4 puntos

Se valorará con 1 punto cada intervención acreditada de un miembro del equipo propuesto como redactor del proyecto y/o director de obra en inmuebles protegidos que cumplan los siguientes requisitos:

- Estar incluidos individualmente en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA)*, en el *Registro General de Bienes de Interés Cultural (BIC)*, en otros catálogos oficiales autonómicos de protección patrimonial en España, o en instrumentos de protección equivalentes de los Estados miembros de la Unión Europea; siempre que dichos instrumentos estén aprobados conforme a su legislación nacional y confieran al bien un régimen de protección análogo.
- La obra correspondiente al proyecto o dirección técnica debe haber tenido un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) igual o superior a 900.000 euros.
- La intervención (ya sea redacción del proyecto y/o dirección de obra) debe haberse realizado en los últimos 15 años.

Cada actuación se valorará una vez, con independencia de que se acrediten ambas funciones (redacción y dirección).

Justificación documental. La experiencia se acreditará mediante certificado de buena ejecución expedido por la entidad contratante, en el que se indiquen de forma expresa los siguientes datos:

- La función desempeñada por el técnico (redactor, director de obra o ambas).
- La identificación del inmueble protegido.
- El Presupuesto Material de Ejecución de la obra.
- El año de ejecución del servicio.

En caso de no ser posible obtener dicho certificado, se podrá aportar alternativamente:



- Copia de la portada del proyecto visado, en caso de intervención como redactor.
- Informe del colegio profesional competente, que acredite la participación efectiva en el servicio.
- En todos los casos deberá incluirse documentación o enlace verificable al catálogo oficial que confirme el carácter protegido del inmueble.

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 198.486,92 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 132.324,61 euros.

8.2 SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

La solvencia técnica o profesional se acreditará por los medios acumulativos que se señalan a continuación, teniendo en cuenta que el periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los CINCO (5) últimos años. Al objeto de garantizar un nivel adecuado de competencia se considera necesario tener en consideración lo establecido en el artículo 90.1.a de la LCSP. Debido a la crisis económica que tuvo lugar a partir de 2008 y que ha permanecido durante una década y la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19, con los efectos adversos en el sector de la edificación desde principios de 2020 en adelante, se considera justificado contemplar los servicios realizados en un periodo de 5 años.

- 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 cinco 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 5 años, a contar desde la fecha del fin del plazo de presentación de proposiciones.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 15 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 5 años y sus correspondientes certificados de buena ejecución, se deduzca que la persona licitadora ha realizado como mínimo: TRES servicios o trabajos, 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:

Proyecto y Dirección de Obra de nueva planta o reforma de edificio de uso administrativo-oficinas, cuyo Presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 900.000 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	5
	Arquitecto Técnico	1	5
	Ingeniero Industrial	1	5

Se requiere un Equipo Profesional formado al menos por tres técnicos: un Arquitecto, un Arquitecto Técnico y un Ingeniero 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.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 16 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10 PENALIDADES

Penalidades por demora en la ejecución parcial o total del plazo de ejecución, distintas de las establecidas en el primer párrafo del artículo 193.3 de la LCSP

En caso de afectar al normal desarrollo de los trabajos de obra, así apreciadas por el responsable del contrato, las penalidades por el retraso de los plazos de presentación de certificaciones y minutas por parte de la Dirección Facultativa, establecidos en este pliego podrá dar penalización en la detección 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 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 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 %

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 17 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



o hasta el máximo legal del 10 % respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

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, Arquitecto técnico e Ingeniero Industrial), hasta un máximo del 10% del presupuesto de adjudicación.

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 18 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Fdo. Aurelio Gómez-Bastero Martín.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		29/05/2025 14:06:54	PÁGINA: 19 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGw7TcEHaOL54MwC9U81Inhvo0SP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	