

## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA DE REFORMA Y ADECUACIÓN DE LOS ANTIGUOS LABORATORIOS EN PASEO DE LA ESTACIÓN 21, JAÉN.

**Expediente:** CONTR 2025/375931

**Título:** OBRA DE REFORMA Y ADECUACIÓN DE LOS ANTIGUOS LABORATORIOS DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITUADO EN PASEO DE LA ESTACIÓN, 21

**Localidad de entrega:** Jaén

**Código NUTS del lugar principal de ejecución:** ES616 - Jaén

**Código CPV:** <sup>1</sup> 45262700-8 Trabajos de transformación de edificios

**Presupuesto base de licitación (IVA excluido):** 210.507,67 €

**Presupuesto base de licitación (IVA incluido):** 254.714,28 €

### Índice

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

<sup>1</sup> Reglamento (CE) N° 213/2008 de la Comisión Europea, de 28 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV) - BOE: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2008-80475>



MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 1 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 1. ANTECEDENTES.

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

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

## 2. NECESIDAD E IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es titular del actual edificio administrativo (de la Delegación del Gobierno en Jaén) localizado en la Avenida de la Estación, n.º 21, y adscrito a la Consejería de Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa. Cuenta con una superficie de parcela de 928,00 m<sup>2</sup>, siendo la superficie construida de 1.647,00 m<sup>2</sup>.

El edificio objeto de las obras, debido a su antigüedad, presentaba un estado de deterioro importante, siendo objeto en su día de varios informes que advertían sobre dichas circunstancias. Entre ellos, el de la empresa CEMOSA, emitido en 2016 tras realizar una inspección al inmueble. En este informe se señalaban varias patologías existentes, como el deterioro del forjado de la planta 1ª (con deformaciones), la existencia de humedades en los muros del sótano o el mal estado de parte de la red enterrada de saneamiento, entre otras.

A la vista de dichas patologías, se decidió intervenir en parte de las zonas afectadas del edificio para la subsanación de las mismas. En 2019 se encargó la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución para la ejecución de reparaciones en el edificio. El ámbito de actuación contemplado en el proyecto era de 173,89 m<sup>2</sup> construidos (138,49 m<sup>2</sup> útiles), correspondientes sólo a la crujía lateral izquierda de la planta primera. Las obras fueron recepcionadas en agosto de 2023.

No obstante, la parte no reformada de la planta 1ª sigue presentando en la actualidad un estado similar al que tenía la zona en la que se actuó, tal como refleja el informe de CEMOSA, con el consiguiente riesgo para la seguridad y estabilidad. Dicha parte sin reformar consta de una superficie aproximada de 320 m<sup>2</sup> construidos.

Debido al estado en que se encuentra esta zona, sus espacios han estado sin uso y clausurados desde que el personal del Laboratorio de Salud los desalojara, utilizándose únicamente como almacén.

Actualmente la planta 1ª del edificio administrativo sito en el Paseo de la Estación 21, la cual albergaba el antiguo Laboratorio de Salud, se encuentra parcialmente desocupada, en una situación totalmente inaceptable para el personal que allí trabaja y encontrándose incluso huecos en la solería, con el peligro que conlleva. Con esta inversión se conseguiría terminar de poner en funcionamiento un edificio que se encuentra deteriorado e infrautilizado.

Para poder realizar la obra, el 13 de enero de 2025 la Dirección General de Patrimonio realizó el encargo de la redacción del Proyecto básico y de ejecución y Estudio de seguridad y salud de la reforma y adecuación de los antiguos laboratorios del edificio administrativo sito en Paseo de la Estación 21 al arquitecto Pedro Manuel Padilla Weigand.

El 30 de abril de 2025 la Oficina de Supervisión emite informe favorable de la redacción del Proyecto Básico y

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 2 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud, de Reforma y Adecuación de los Antiguos Laboratorios del Edificio Administrativo en Paseo de la Estación 21, de Jaén. Asimismo, mediante resolución de fecha 8 de mayo de 2025, el Director General de Patrimonio aprueba el citado proyecto.

Con fecha 20 de junio de 2025 el Jefe del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos suscribe el Acta de replanteo del proyecto, donde se indica que una vez reconocido el lugar en los que debe realizarse la obra se considera viable la realidad geométrica de la misma y los supuestos que figuran en el proyecto y que son básicos para el contrato. Además considera disponibles los terrenos para la normal ejecución de la obra.

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

El objeto del contrato es la ejecución de las obras de reforma y adecuación de la planta primera del edificio administrativo en Paseo de la Estación 21, Jaén, actual sede de la Delegación del Gobierno en la provincia.

El edificio administrativo resuelto en tres plantas sobre rasante y un pequeño torreón, está formado por dos edificaciones sobre parcelas independientes pero conectadas por el interior a través de rampas y escaleras. También dispone de un pequeño sótano bajo rasante. Las fincas catastrales son 0610104VG3801S0001TA y 0610103VG3801S0001LA.

La actuación contempla el refuerzo de forjados existentes, la reorganización de la zona de intervención, dejando espacios diáfanos de trabajo, despachos independientes y una sala de reuniones. Se realizarán las conexiones con el ala izquierda ya reformada y con la planta primera del edificio medianero mediante una nueva escalera. Además se realizarán reformas en fachadas, con aperturas de nuevos huecos para ventanas y reorganización de los existentes.

Las obras se ejecutarán de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Pedro Manuel Padilla Weigand, informado favorablemente por la Oficina de supervisión el 30 de abril de 2025.

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

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

Al contrato se le asigna el código de clasificación código 45262700-8 Trabajos de Transformación de Edificios, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007 que modifica el reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento europeo y del Consejo, por el que se aprueba el vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 3 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f555cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### 4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El Presupuesto Base de Licitación es de 210.507,67€, al que corresponde un IVA de 44.206,61€, siendo el importe total IVA incluido de 254.714,28€, con el siguiente desglose:

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

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>176.897,20 €</b>
13% GASTOS GENERALES	22.996,64 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	10.613,83 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA)	210.507,67 €
21% IVA	44.206,61 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>254.714,28 €</b>

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

#### 5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato asciende a 210.507,67 €, IVA excluido. Este valor se ha calculado a partir del presupuesto de ejecución material (PEM), al que se le han sumado los gastos generales (GG) y el beneficio industrial (BI), sin incluir el impuesto sobre el valor añadido (IVA). No se prevén modificaciones al alza.

Cálculo:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	176.897,20 €
13% GASTOS GENERALES	22.996,64 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	10.613,83 €
<b>VALOR ESTIMADO</b>	<b>210.507,67 €</b>

#### 6. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución previsto para la ejecución de los trabajos es de 6 meses desde el inicio de las obras.

#### 7. REVISIÓN DE PRECIOS.

Debido al plazo de ejecución de la obra, 6 meses, no procede la revisión de precios, ya que el artículo 103.5 de la LCSP. Establece que "...el primer 20 por ciento ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión".

#### 8. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES.

Año	Importe	Partida presupuestaria
2026	254.714,28 €	3100010000 G/61G/60200/00 01 2012000811



La tramitación del gasto de este expediente es anticipada.

## 9. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

Órgano gestor: 0652  
Sección presupuestaria: 3100 - Diversas Consejerías  
Partida presupuestaria: 3100010000 G/61G/60200/00 01 2012000811  
Importe: 254.714,28 € (21% IVA incluido)

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

## 10. CAPACIDAD, CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA.

### 10.1 Capacidad

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

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

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

### 10.2 Clasificación.

Por ser el valor estimado del contrato 210.507,67 €, es decir inferior a 500.000 euros, no es obligatoria la clasificación del contratista.

### 10.3 Solvencia

#### 10.3.1. Solvencia económica y financiera.

La solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante:

.- La presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado u órgano equivalente de una Comunidad Autónoma, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

En este caso la clasificación requerida sería la siguiente:

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 5 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Grupo	Categoría
C	2

El Grupo C hace referencia a Edificaciones. Se exige la clasificación en el grupo genérico, y no en ningún subgrupo, dado que el proyecto incluye obras asimilables a varios subgrupos dada la variedad de trabajos, y requeriría que la empresa adjudicataria de las obras se encontrara clasificado en un número de subgrupos superior a 4, máximo exigible según el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En el artículo 28 del Reglamento establece las condiciones para que un contratista pueda ser clasificado en un grupo general de tipo de obra, para ello será preciso que el contratista reúna las condiciones establecidas para su clasificación en aquellos subgrupos del mismo grupo que por su mayor importancia se consideran como básicos, y que en el caso del grupo C, son los subgrupos C-2, estructuras de fábrica u hormigón, o C-3 estructuras metálicas, alternativamente, siempre que además acrediten haber ejecutado construcciones de edificios completos con estructura de cualquiera de las dos clases a que se refieren estos subgrupos.

Con respecto a la Categoría de clasificación, ya que la duración del contrato es de 6 meses, menor a un año, no es necesario calcular el valor medio anual del mismo. La categoría viene determinada por el valor estimado del contrato 210.507,67 €. Con este importe la categoría del contrato es 2 por encontrarse entre los valores 150.000 y 360.000 €.

- El volumen anual de negocios de la persona licitadora referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas, por importe mínimo de: 315.761,51 euros<sup>2</sup> (IVA excluido) (1,5 x Valor estimado del contrato).

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

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

### 10.3.2. Solvencia técnica.

La solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante:

- La presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado u órgano equivalente de una Comunidad Autónoma, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

2 Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 6 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



En este caso la clasificación requerida sería la siguiente:

Grupo	Categoría
C	2

.- Relación de las obras ejecutadas durante los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución. Estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término. Se exige que el importe anual acumulado, sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución, sea igual o superior a 147.355,37 euros (70% de la anualidad media del contrato según el artículo 88 de la LCSP).

## 11. COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES.

### 11.1 Compromiso de medios personales

Personal técnico asignado con carácter permanente a la obra:

Personal y número de personas:	Titulación:	Antigüedad (años):	Experiencia:
Jefe de Obra (1)	Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de arquitecto o arquitecto técnico.	5 años	Experiencia como jefe de obra en: - 1 obra de reforma o adecuación de edificios de PEM $\geq$ 176.897,20 € - ó 2 obras de reforma o adecuación de edificios PEM $\geq$ 100.000,00 € para cada una de ellas.
Encargado de obra (1)	No aplica	No aplica	Experiencia como encargado de obra en: - 1 obra de reforma o adecuación de edificios de PEM $\geq$ 176.897,20€ - ó 2 obras de reforma o adecuación de edificios PEM $\geq$ 100.000,00 € para cada una de ellas.

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

La antigüedad se computará en años completos desde la fecha de expedición del Titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de arquitecto o arquitecto técnico, que deberá ser aportado.

Para acreditar la experiencia exigida, se presentará declaración responsable donde figure la relación de obras ejecutadas, con indicación del tipo y el importe del PEM.



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

### 11.2 Compromiso de medios materiales

Se consideran medios materiales suficientes como mínimo los especificados en el proyecto, en concreto, en el listado valorado de precios unitarios descompuestos.

Si debido al incumplimiento de la adscripción de medios materiales se ocasionan unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto durante la ejecución del contrato, se impondrán las penalidades que se describen en el apartado 16 de esta memoria.

## 12. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

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

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

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

La **tramitación del expediente es ordinaria**.

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

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

## 13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

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

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

### 1.- Proposición económica

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

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 8 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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)

#### 14. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

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

##### CONDICIÓN ESPECIAL DE CARÁCTER SOCIAL.

1. Será condición especial de ejecución del contrato de carácter social la adscripción de, al menos, una mujer a la propia obra durante todo el plazo de ejecución de la misma para desarrollar trabajos propios de la construcción.
2. Será condición especial de ejecución del contrato de carácter social la contratación a tiempo completo de, al menos, una persona de edad inferior a 30 años o superior a 55 que, estando en situación de desempleo por un plazo mínimo de 6 meses, entre a formar parte de la empresa adjudicataria y se adscriba a la propia obra durante todo el plazo de ejecución de la misma para desarrollar trabajos propios de la construcción.

Ambas condiciones podrán ser satisfechas por las mismas personas si concurren en ellas todos los requisitos.

Si no hubiera ninguna persona candidata que cumpliera los requisitos, se aportará informe expedido por el Servicio Andaluz de Empleo que lo justifique.

Para acreditar la condición 1 se aportará junto con la primera certificación la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones especiales descritas anteriormente y que al menos será: contrato laboral.

Para acreditar la condición 2 se aportará junto con la primera certificación la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones especiales descritas anteriormente y que al menos serán: contrato laboral e informe expedido por el Servicio Andaluz de Empleo donde se acredite que el periodo de inscripción en dichas oficinas es superior a 6 meses.

A la finalización del plazo de ejecución se aportará informe de vida laboral de la persona o personas contratadas donde se pruebe que se ha mantenido la contratación durante el periodo requerido. La persona contratista se compromete a facilitar los datos que la Administración considere necesarios para acreditar los requisitos exigidos.

##### **Penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato:**

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

Incumplimiento **leve**:

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 9 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se entenderá por incumplimiento leve la constatación de que no se disponga del personal en cumplimiento de la condición especial de ejecución por un periodo de tiempo entre 1 y 2 meses, continuados o no, de duración de la obra.

La cuantía de la penalidad será del 3% del precio del contrato, IVA excluido.

**Incumplimiento grave:**

Se entenderá por incumplimiento grave la constatación de que no se disponga del personal en cumplimiento de la condición especial de ejecución por un periodo de tiempo mayor a 2 y menor a 3 meses, continuados o no, de duración de la obra.

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

**Incumplimiento muy grave:**

Se entenderá por incumplimiento muy grave la constatación de que no se disponga del personal en cumplimiento de la condición especial de ejecución durante de 3 meses o más, continuados o no, de duración de la obra.

La cuantía de la penalidad en los casos anteriores cuando el incumplimiento sea muy grave será de un 10% del precio del contrato, IVA excluido.

**CONDICIÓN ESPECIAL DE TRATAMIENTO DE DATOS.**

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

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

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

**15. SUBCONTRATACIÓN.**

Se admite la posibilidad de subcontratación, en cuyo caso, el contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación de conformidad y con las limitaciones establecidas en el artículo 215 de la LCSP.

**16. PENALIDADES.**

**Penalidades por demora:**

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

**Penalidades por cumplimiento defectuoso y por incumplimiento del compromiso de la adscripción de medios materiales:**

**Se considerarán incumplimientos leves:**

1. La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, (obras comprendidas en el nivel 1 de la cláusula 18.4 del PCAP) y puedan ser recibidas.
2. El incumplimiento de las instrucciones dadas por la persona responsable del contrato, que no sean catalogadas como graves.

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 10 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



3. No presentar en plazo la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares, personal y mano de obra previstos en la cláusula 13.4 del PCAP.
4. La colocación por la persona contratista durante la ejecución de las obras de cualquier cartelería sin la autorización previa de la Administración.

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

**Se considerarán incumplimientos graves:**

1. No presentar en plazo el programa de trabajo.
2. La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, (obras comprendidas en el nivel 1 de la cláusula 18.4 del PCAP) y no puedan ser recibidas.
3. El incumplimiento de las instrucciones dadas por la persona responsable del contrato cuanto puedan afectar a la seguridad de las personas o cuando la demora en su aplicación pueda implicar que devengan inútiles posteriormente en función del desarrollo de la ejecución del contrato.
4. Impedir el libre acceso a la obra, o no facilitar la visita y los medios necesarios para la realización de las actuaciones pertinentes, así como acceso al Libro de Subcontratación, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la LRSSC.
5. La realización de alteraciones en las unidades de obra, sin autorización previa de la administración, aun cuando éstas se realicen bajo las instrucciones de la Dirección facultativa.
6. No abonar en los plazos voluntarios establecidos el importe de los gastos y exacciones derivados de los impuestos, licencias, autorizaciones y requerimientos referidos en la cláusula 13.2 del PCAP y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra.
7. No tener suscritos los seguros obligatorios para el desarrollo de su actividad, así como los seguros que cubra las responsabilidades que se deriven de la ejecución del contrato, en los términos que, en su caso, se indiquen en el Anexo I-apartado 13 del PCAP.
8. El incumplimiento de adscribir los medios previstos en la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares, personal y mano de obra previstos en la cláusula 13.4 del PCAP.
9. El incumplimiento de las obligaciones laborales, sociales y económicas de la persona contratista previstas en la cláusula 16.1 del presente pliego.

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

**Se considerarán incumplimientos muy graves:**

1. La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, (obras comprendidas en el nivel 2 de la cláusula 18.4 del PCAP) y no puedan ser recibidas.
2. El incumplimiento o los retrasos reiterados en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores a las derivadas de los convenios colectivos que sea grave y dolosa.

La cuantía de la penalidad en los casos anteriores 1 y 2 cuando el incumplimiento sea muy grave será de un 10% del precio del contrato, IVA excluido.

3. El incumplimiento del programa de trabajo:

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

Esta penalidad del incumplimiento 3 se sujetará al siguiente régimen:

Cuando el Director facultativo de la obra tramite la relación valorada de un mes en el que se cumpla que el importe total de la obra ejecutada a origen es inferior en más de un 30 % respecto de la prevista

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 11 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



en el programa de trabajos aprobado por la Administración, lo hará constar en un escrito que se acompañará con la remisión de la relación valorada al contratista a efectos de su conformidad o reparos.

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

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

Como regla general, su cuantía será un 2,5 % de la diferencia entre la obra que de acuerdo con el programa de trabajos debiera estar ejecutada ese mes y la que realmente está ejecutada. Dicha penalidad se impondrá todos los meses en los que se produzca el referido desfase superior al 30 %.

## 17. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

Se propone la posibilidad de modificación del contrato por las siguientes causas:

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

Alcance y límites de la modificación:

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

## 18. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

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

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

## 19. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

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

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 12 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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

## 20. CONCLUSIÓN.

Como consecuencia de todo lo expuesto, se propone el inicio del expediente de **contratación de obras** de REFORMA Y ADECUACIÓN DE LOS ANTIGUOS LABORATORIOS DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITUADO EN PASEO DE LA ESTACIÓN 21, JAÉN, por **procedimiento abierto simplificado con presentación electrónica de las ofertas**.

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

MARIA DOLORES ARIAS QUILES		26/06/2025 16:11:14	PÁGINA: 13 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfMpb7cwJRK08Y0f55cwB6O16k	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	