



Junta de Andalucía

**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LAS FACHADAS DEL EDIFICIO A DEL MONASTERIO DE SANTA MARÍA DE LAS CUEVAS, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO DEL ARTÍCULO 159 LCSP.**

**Nº DE EXPEDIENTE: CONTR 2025 0000605958**

**TIPO: OBRA**

**PROCEDIMIENTO: ABIERTO SIMPLIFICADO**

**TÍTULO: OBRAS DE REPARACIÓN DE LAS FACHADAS DEL EDIFICIO A DEL MONASTERIO DE SANTA MARÍA DE LAS CUEVAS.**

## **1 INTRODUCCIÓN**

El Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico es un organismo público cuyos fines son la intervención, la investigación e innovación, documentación, comunicación y desarrollo del patrimonio cultural (art.3.1, Ley 5/2007). En desarrollo de estos fines el IAPH realiza, entre otras, funciones relativas a informes, diagnósticos, proyectos y actuaciones en materia de protección, intervención, documentación, investigación y comunicación de los bienes culturales así como al desarrollo de proyectos y actuaciones en materia de conservación y restauración del patrimonio histórico.

La actuación de referencia tiene por objeto la ejecución de las obras de reparación de las fachadas del Edificio A de la Sede del IAPH en el Monasterio de la Cartuja de Sevilla, en base al proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto José María Guerrero Vega, arquitecto colegiado n.º 711 del C.O de Arquitectos de Cádiz. Dicho proyecto cuenta con Visado del Colegio de Arquitectos de Sevilla n.º 25/002057-003, informe favorable de Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla en sesión del 17 de septiembre de 2025 y autorización por resolución de la Delegada territorial de Turismo, Cultura y Deporte con fecha del 22 de septiembre de 2025.

## **2 OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO.**

### **2.1 Objeto**

La presente contratación tiene por objeto la ejecución de las obras de reparación descritas en el citado Proyecto Básico y de Ejecución *“de seguridad, reparaciones y rehabilitación de las fachadas del Edificio A de la Sede del IAPH en el Monasterio de la Cartuja de Sevilla*, redactado por el arquitecto José María Guerrero Vega, arquitecto colegiado n.º 711 del C.O de Arquitectos de Cádiz.

El edificio A está situado en el sector sur del Monasterio de Santa María de las Cuevas de Sevilla, en la conocida como Huerta Sur, flanqueando el acceso al Conjunto Monumental de la Cartuja a la izquierda de la Puerta del Río. Original de la etapa industrial del conjunto, fue rehabilitado junto con los denominados edificios B y C por los arquitectos Luis Marín de Terán y Aurelio de Pozo Serrano, a finales de la década de 1980, en el marco de la recuperación del conjunto acometida por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. La intervención de este equipo de arquitectos respeta a la imagen externa de cada uno de estos edificios, así como la relación entre ellos través de un eje peatonal.

Este proyecto se corresponde, en términos generales, con la configuración actual del edificio, si bien se tiene constancia de intervenciones de adecuación en la Sala de Conferencias (Tejido y Pastor, 2002) y la

Memoria justificativa contrato ejecución obras expte. núm. CONTR 2025 0000605958

JOSE LUIS GOMEZ VILLA		25/09/2025 12:42:25	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwZXk65IAQ7pr4K1DEWJVbO3NU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



instalación de un ascensor con mejoras de accesibilidad (Castellano y Guerrero, 2020).

El edificio que albergaba los servicios de los trabajadores de la fábrica de loza de Pickman, presenta planta rectangular y dos alturas con una fachada de gran compartimentación horizontal y vertical. En la actualidad tiene un intenso uso público, ya que acoge aulas y espacios como las salas de conferencia e informática, entre otros, donde se desarrollan actividades divulgativas, docentes y formativas en las que participa el IAPH.

En la actualidad, las envolventes presentan un estado de deterioro avanzado, con desprendimientos de los revestimientos de fachada y se han producidos roturas y caída de fragmentos de la cornisa perimetral de hormigón que suponen un riesgo para transeúntes. Las actuaciones encaminadas a corregir esta situación de acuerdo con la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación han sido definidas en el proyecto básico y de ejecución referido en este documento, así como la definición de medidas de seguridad para evitar daños personales durante el periodo de las obras.

La intervención pretende, por tanto, acometer las actuaciones de reparación, restauración o sustitución de revestimientos de paramentos exteriores del edificio A, tomar todas aquellas medidas necesarias para prevenir la reproducción de las patologías actuales tras las obras y, por último, la consolidación, restauración o reconstrucción de aquellas cornisas que así precisen a criterio del equipo de dirección de las obras.

Todo ello, organizado con un programa de trabajo compatible con el funcionamiento del IAPH y garantizando las medidas de seguridad para el personal del IAPH y los usuarios de estos edificios de concurrencia pública.

## **2.2 Código CPV del contrato:**

Código CPV: 45454100-5 Trabajos de restauración.

## **2.3 Justificación de la necesidad de la Administración que se pretende satisfacer con la contratación y de la insuficiencia de medios**

El IAPH carece de los medios propios tanto personales como materiales, adecuados para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contempladas en el proyecto al efecto, no siendo posible ni conveniente ampliar dichos medios, debiendo encargarse de su ejecución una empresa habilitada para tal actividad. Resultando la contratación pública el instrumento jurídico más adecuado para ello, se requiere la realización de la presente contratación.

## **2.4 Justificación de la no división en lotes del contrato.**

Dada la naturaleza de las obras a ejecutar, la necesidad de coordinar tanto en el tiempo como técnicamente la ejecución de las obras no cabe la división en lotes en lo que se refiere a fraccionar el contrato, por estar las actuaciones requeridas inextricablemente relacionadas entre sí, debiendo realizarse sobre la unidad que conforma el Proyecto, y cuyos elementos se deben tratar de manera uniforme.

Memoria justificativa contrato ejecución obras expte. núm. CONTR 2025 0000605958

JOSE LUIS GOMEZ VILLA		25/09/2025 12:42:25	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwZXk65IAQ7pr4K1DEWJVbO3NU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 3 PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

#### 3.1 Presupuesto base de licitación.

- Importe total (IVA excluido): Ciento setenta mil doscientos setenta y cinco euros con trece céntimos (170.275,13 €).
- Importe del IVA: Treinta y cinco mil setecientos cincuenta y siete euros con setenta y ocho céntimos ( 35.757,78 €).
- Importe total (21% IVA incluido): doscientos seis mil treinta y dos euros con noventa y un céntimos (206.032,91 €).

#### 3.2 Anualidades.

A la fecha de la presente memoria y teniendo en cuenta el tiempo necesario para el desarrollo del procedimiento de licitación y las fechas previsiblemente disponibles para la ejecución del contrato, se considera conveniente la siguiente distribución de anualidades:

Año	Importe IVA no incluido	Importe IVA incluido
2025	34.055,03 €	41.206,59 €
2026	136.220,10 €	164.826,32 €
<b>TOTAL:</b>	170.275,13 €	206.032,91 €

#### 3.3 Valor estimado del contrato.

El valor estimado del contrato asciende a ciento setenta mil doscientos setenta y cinco euros con trece céntimos (170.275,13 €).

Método de cálculo: No estando prevista la posibilidad de prórroga del contrato, y no habiéndose establecido primas o variación de precios, el valor estimado del contrato, excluyendo impuestos, coincide con el presupuesto de licitación, conforme a las reglas del art. 101 de la LCSP.

#### 3.4 Sistema de determinación de precio:

Se establece un sistema de determinación de precios unitarios y descompuestos, para cuya determinación se han seguido las cantidades asignadas en el Proyecto Básico y de Ejecución del que trae causa la presente licitación.

### 4 PLAZOS DE EJECUCIÓN.

- Plazo total: 4 meses.
- Plazos parciales: Sí.
- Posibilidad de prórroga: No.

Memoria justificativa contrato ejecución obras expte. núm. CONTR 2025 0000605958

JOSE LUIS GOMEZ VILLA		25/09/2025 12:42:25	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwZXk65IAQ7pr4K1DEWJVbO3NU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 5 SUBCONTRATACIÓN

Se permite la subcontratación de la ejecución de las obras, salvo determinadas partes o trabajos que deberán ser ejecutadas directamente por la persona contratista, tales como la coordinación general de la ejecución de la obra, comprendiendo la responsabilidad de su gestión y planificación, la comunicación con el IAPH, la coordinación de actividades empresariales en materia de salud laboral, la validación de toda la documentación generada y el cumplimiento de los plazos parciales y total de ejecución.

## 6 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento de adjudicación: Abierto simplificado del artículo 159. de la LCSP.

Tramitación del expediente: Urgente

Posibilidad de variantes: No

La adjudicación se realizará utilizando el procedimiento ordinario establecido en el artículo 131.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, en este caso abierto, dado que no se dan circunstancias añadidas que justifiquen la elección de otro procedimiento. Dándose los requisitos establecidos en el artículo 159.6 de dicha ley, dicho procedimiento se realizará a través de su modalidad simplificada abreviada.

Asimismo se propone la tramitación urgente del expediente con arreglo a lo establecido en el artículo 119 de la ley.

## 7 RÉGIMEN DE GARANTÍAS

No se requiere de garantía provisional, siendo la garantía definitiva del 5% del importe de adjudicación. El plazo de garantía será de DOCE MESES.

## 8 CONDICIONES DE APTITUD: HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL

Se requiere acreditación de inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas correspondiente al territorio de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades Autónomas donde radique el domicilio de la persona licitadora, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (en adelante, LRSSC)

## 9 REQUISITOS DE SOLVENCIA

No estando exigida clasificación administrativa por ser el valor estimado del contrato inferior a 500.000 euros, los empresarios podrán acreditar su solvencia para contratar indistintamente mediante su clasificación como contratista de obras en el grupo, subgrupo y categoría que se recoge a continuación, o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos que se concreten en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Memoria justificativa contrato ejecución obras expte. núm. CONTR 2025 0000605958

JOSE LUIS GOMEZ VILLA		25/09/2025 12:42:25	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwZXk65IAQ7pr4K1DEWJVbO3NU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato.

Grupo	Subgrupo	Categoría
K	7	2

## 10 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 LCSP la adjudicación se realizará mediante la aplicación de una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio. Se propone el establecimiento de criterios cuantificables en todo caso mediante la mera aplicación de fórmulas, que deberán establecerse en los pliegos, conteniendo al menos los siguientes elementos:

- **Oferta económica**

Ponderación 80% puntuación total

Se otorgará la puntuación máxima en este apartado (80,00 puntos) a la proposición económica más ventajosa respecto del presupuesto de licitación, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = A \times 80 / B$$

Donde,

P: puntuación de la oferta que se valora

B: oferta que se valora

A: oferta más económica presentada

- **Calidad en la ejecución por cualificación del personal adscrito.**

Ponderación 20% puntuación total

Se otorgará hasta un máximo de 20 puntos a las proposiciones que formulen compromiso de adscripción de personal técnico con determinada titulación y experiencia (arquitecto técnico, aparejador ingeniero de la construcción, arquitecto, o titulación equivalente, con experiencia en obras de Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos) a la función de Jefe/a de Obra, con arreglo a la siguiente escala:

- Experiencia mayor de 3 y menor o igual a 5 años: 5,00 puntos.
- Experiencia mayor de 5 y menor o igual a 10 años: 10,00 puntos.
- Experiencia mayor de 10 años: 20,00 puntos.

## 11 CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER SOCIAL, ÉTICO, O MEDIOAMBIENTAL.

Con el fin de contribuir a la mejora de la calidad en el empleo, se establece un porcentaje mínimo de trabajadores contratados con carácter indefinido superior al mínimo legal establecido en el mencionado artículo 11 del Real Decreto 1109/2007 de la siguiente forma: al menos el 35% del personal adscrito a la ejecución del contrato deberá tener contrato indefinido. En caso de producirse nuevas

Memoria justificativa contrato ejecución obras expte. núm. CONTR 2025 0000605958

JOSE LUIS GOMEZ VILLA		25/09/2025 12:42:25	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwZXk65IAQ7pr4K1DEWJVbO3NU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



contrataciones, bajas o sustituciones, deberá seguir manteniéndose el citado porcentaje de contratación indefinida.

- POSICIÓN PRESUPUESTARIA: G/45J//25/66101/00
- CPV: 45454100-5 Trabajos de restauración
- ÓRGANO GESTOR DE GASTOS: 0039
- SOCIEDAD: 2109
- CENTRO GESTOR: 1952010000

En Sevilla, a la fecha de firma electrónica,

Proponente del contrato:  
EL JEFE DEL CENTRO DE INTERVENCIÓN

Memoria justificativa contrato ejecución obras expte. núm. CONTR 2025 0000605958

JOSE LUIS GOMEZ VILLA		25/09/2025 12:42:25	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwZXk65IAQ7pr4K1DEWJVbO3NU4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	