

MEMORIA

Expediente : CONTR 2025/481113
Título : Redacción de Anteproyecto, Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Dirección Facultativa de las obras de construcción de un edificio administrativo en calle Brunete, 2 (antigua Tolosa Latour, 2) Cádiz.
Situación : Calle Brunete n.º 2.
Localidad : Cádiz
Código CPV : 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios
Código NUTS : ES612 Cádiz



AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 1 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



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 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 la parcela denominada “Solar Edificado” delimitada por las calles Tolosa Latour, Granja San Ildefonso y Brunete, en Cádiz. En 2023, mediante Resolución con fecha 18 de septiembre de 2023, la parcela se adscribe a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, estando anteriormente adscrita a la Consejería competente en materia de Justicia. La superficie total del solar es de 10.281 m². La referencia catastral del inmueble es 3454701QA4435C0001PT.

En la parcela se encuentra construido un edificio que, según la Oficina virtual del Catastro, fue levantado en 1957 y reformado en 1994. Cuenta con una superficie construida total de 3.548 m². Se trata de un edificio administrativo, con una superficie de ocupación de la parcela de 971,47 m², desarrollado en cuatro plantas y castilletes de acceso a la cubierta, la inferior en semisótano y el resto sobre la rasante de la calle. El inmueble ha estado sin ocupación durante un periodo prolongado de varios años. Carece de protección desde el punto de vista patrimonial, presenta importantes patologías y un estado de deterioro progresivo debido a la falta de mantenimiento. Por todo ello, la solución más conveniente y segura es la demolición total del edificio. Actualmente se está tramitando el expediente para dicha demolición.

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela estaba destinada en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Cádiz del 2011 para la Ciudad de la Justicia. Posteriormente, la Junta de Andalucía decide que dicha sede judicial se ubique en otra parcela por lo que, al no ser ya necesaria para el uso previsto inicialmente, se procedió a la segregación de la misma en dos, estando concedida la licencia de segregación por el Ayuntamiento de Cádiz.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 2 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



A pesar de que las dos fincas resultantes de la segregación aparecen en el Catastro con una única referencia catastral y superficie gráfica de 10.281 m², estas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de la siguiente forma:

- **Finca Registral 29.480, superficie 2.126,67 m², sita en la calle Brunete n.º 2.**
- Finca Registral 33.278, superficie 8.153,82 m², sita en la calle Tolosa Latour n.º 2.



La parcela objeto de la presente memoria y del expediente de contratación es la Finca Registral 29.480, con una superficie de 2.126,67 m². En ella se ubica el edificio antes mencionado y se encuentra delimitada actualmente por un muro perimetral que coincide con el límite de la segregación realizada. Esta finca se encuentra anotada en el Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) con el número 1300022958.

Con fecha 09 de enero de 2025, la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Cádiz, suscriben Convenio de colaboración patrimonial y urbanística en relación con varios inmuebles titularidad de la Junta de Andalucía situados en la ciudad de Cádiz, entre ellos, el Solar en calle Tolosa Latour y calle Brunete 2. En dicho Convenio se acuerda modificar el uso vigente para la Ciudad de la Justicia a un doble uso; acordándose para la finca que nos ocupa un uso administrativo.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 3 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La Dirección General de Patrimonio tiene encomendada entre sus funciones la planificación de la ubicación de las Sedes Administrativas de los Servicios Centrales, Servicios Periféricos y Agencias de la Junta de Andalucía, teniendo como objetivo la optimización de las sedes y la racionalización de la distribución en los distintos edificios administrativos, procurando en la medida de lo posible reducir los costes en arrendamiento y los gastos en mantenimiento y administración.

Es por ello que resulta necesario la construcción de un nuevo edificio administrativo en Cádiz, en el que se ubiquen distintos organismos que a día de hoy se encuentran repartidos en diversos inmuebles en arrendamiento.

La parcela objeto de esta memoria reúne los criterios de idoneidad para la construcción de un edificio administrativo, cumpliendo con las condiciones de planificación necesarias para la edificación, así como una posición urbana idónea para la ubicación de un equipamiento de estas características.

Debido a la situación urbanística originaria de la parcela (destinada según PGOU para Ciudad de la Justicia) actualmente se encuentra en tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente, en este caso un Estudio de Ordenación, en el que se define la nueva edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos para dicha parcela.

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

El objeto del contrato es la redacción del Anteproyecto, Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Dirección Facultativa de las obras de construcción de un edificio administrativo en la calle Brunete 2 (antigua Tolosa Latour, 2) en Cádiz.

Tal y como establece el artículo 121 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en adelante RGLCAP, se justifica la necesidad de contratación de la redacción de un anteproyecto previo a la redacción del proyecto básico debido a que se trata de una obra con especial complejidad al tener que abordar desde primera instancia y de manera simultánea tanto aspectos de diseño espacial y distribución de puestos de trabajo, como aspectos estructurales, constructivos y soluciones de todas las instalaciones requeridas para un edificio de uso administrativo.

La experiencia adquirida en otros proyectos de obras de similar magnitud hacen necesaria la elaboración de un anteproyecto, que permita confirmar, con carácter previo al proyecto básico, las soluciones más convenientes para los problemas planteados.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 4 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



El contrato por celebrar es de servicios, de acuerdo con el artículo 17 de la LCSP.

El proyecto deberá incluir, tal y como establece el artículo 233 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, un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que se va a ejecutar, al ser compatible con la naturaleza de la obra.

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 las obras, la Liquidación de la Obra y la Liquidación de la Ejecución de la Obra.

El contrato se desarrollará conforme a los trabajos que se indican a continuación:

- **FASE 1:** Redacción de Anteproyecto y Proyecto Básico, y Estudio Geotécnico: los aspectos fundamentales de las características generales de la obra en primera instancia, y la redacción de Proyecto Básico para la obtención de la Licencia de Obra.
- **FASE 2:** Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria.
- **FASE 3:** Dirección Facultativa de las obras de construcción del edificio.

No obstante lo anterior, la prestación correspondiente a la Dirección Facultativa queda condicionada a la contratación de la obra, teniendo esta prestación el carácter de obligación condicional.

El Proyecto de Ejecución incluirá como Anexos:

- El Proyecto de Telecomunicaciones.
- El Resumen de Características del Proyecto.
- El Plan de Control de Calidad.
- El Estudio de Gestión de Residuos,

y el resto de documentos complementarios considerados necesarios según la normativa de aplicación para la correcta ejecución de los trabajos contratados.

Con respecto al Proyecto de Telecomunicaciones, este deberá tener en cuenta la Orden de 2 de junio de 2017, reguladora de los requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras de cableado estructurado y de red de área local inalámbrica en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía, sus Entidades Instrumentales y los Consorcios del Sector Público Andaluz.

Asimismo, a la hora de redactar el Proyecto Básico y de Ejecución se deberá tener en cuenta el Decreto 94/2014, de 27 de mayo, por el que se aprueba la norma técnica para la protección de edificios públicos de uso administrativo ante el riesgo de intrusión, respecto a las medidas de seguridad de carácter técnico a prever en el capítulo de Instalaciones.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 5 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



El Anteproyecto, 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.

La Dirección General de Patrimonio se reserva de forma unilateral el derecho a no ejecutar alguna de las fases anteriormente descritas, por lo que solo vendrá obligada a abonar al adjudicatario la fase que efectivamente se ejecute, no teniendo el adjudicatario derecho a compensación de tipo alguna por las fases no ejecutadas.

Con este contrato se busca conseguir el diseño para la construcción de un nuevo edificio administrativo de la Junta de Andalucía en Cádiz, el cual tendrá capacidad para albergar los siguientes órganos:

- Unidad de Policía Autonómica adscrita en Cádiz.
- Agencia de Emergencias de Andalucía (EMA) en Cádiz, que agrupa en un sistema de gestión común al sistema de emergencias del 112, a Protección Civil, al Instituto de Emergencias y Seguridad Pública de Andalucía y al operativo INFOCA.
- Delegación Territorial de Justicia, Administración Local y Función Pública en Cádiz.
- Servicio Andaluz de Empleo (SAE) en Cádiz.
- Servicio de Valoración de la Dependencia en Cádiz, perteneciente a la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía.
- Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Cádiz.

Así como los técnicos pertenecientes a la Agencia Digital de Andalucía (ADA) que deban ubicarse en el nuevo edificio según los puestos de trabajo estimados.

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 Anteproyecto, Proyecto Básico y de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud, así como la Dirección Facultativa de la Obra corran a cargo de un mismo Equipo Profesional, al objeto de garantizar una adecuada coordinación de todas las fases en el 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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 6 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



ampliación por parte de la Administración de estos medios, parece lo más conveniente que se proceda a la contratación de este trabajo.

4 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 Cádiz para el año 2025.

Con respecto a la superficie construida total, por un lado, se pretende construir dos plantas bajo rasante ocupando la totalidad de la parcela. Por otro, para la estimación de superficie construida necesaria sobre rasante, se considera el número de puestos de trabajo necesarios (aproximadamente unos 438 puestos de trabajo), y se establece un porcentaje al alza de puestos de trabajo para disponer de espacio suficiente por futuros crecimientos, estimada en 7% tras la experiencia adquirida en la planificación de la ubicación de efectivos en sedes administrativas. Se estima adecuado un ratio de 20 m²/puesto de trabajo para el cálculo de la superficie construida mínima.

Además, se ha estimado la superficie libre de parcela necesaria para urbanizar.

Con todas estas superficies estimativas, utilizando los módulos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz para el año 2025:

TIPO DE ACTUACIÓN	PEM	Sup. Construida (m ²)	Valor (€/m ²)	Total
Obra nueva Edificio administrativo de gran importancia	PEM 1	9.373,20	1.332,21 €/m ²	12.487.070,77 €
Aparcamiento	PEM 2	4.254,00	493,41 €/m ²	2.098.966,14 €
Urbanización	PEM 3	744,45	49,34 €/m ²	36.731,16 €
TOTAL				14.622.768,07 €

Presupuesto de Ejecución Material (PEM obra) = PEM 1+2+3 = 14.622.768,07 €

Por tanto, se ha previsto un Presupuesto de Ejecución Material de la obra de 14.622.768,07 euros. 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).

Estudio Geotécnico

Para la determinación de los honorarios del Estudio Geotécnico, se ha baremado por analogía con otros trabajos según la experiencia acumulada en los contratos de servicios de este tipo realizados por la Dirección General de Patrimonio para otros edificios que han requerido de Estudio Geotécnico:

Estudio Geotécnico: 15.651,53 €

Anteproyecto

Para la determinación de los honorarios del Anteproyecto en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,076, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,021850 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Anteproyecto: $0,076 \times 1,15 \times 0,25 \times \text{PEM} = 319.507,48 \text{ €}$

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 0,076, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,45, dando un coeficiente global de 0,039330 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Proyecto Básico y de Ejecución: $0,076 \times 1,15 \times 0,45 \times \text{PEM} = 575.113,47 \text{ €}$

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 0,0020 afectado por el factor de complejidad 1,15, dando un coeficiente global de 0,0023 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Estudio de Seguridad y Salud: $0,0020 \times 1,15 \times \text{PEM} = 33.632,37 \text{ €}$

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 0,0020 afectado por el factor de complejidad 1,15, dando un coeficiente global de 0,0023 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra: $0,0020 \times 1,15 \times \text{PEM} = 33.632,37 \text{ €}$

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 8 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



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 0,076, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,02185 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Dirección de Obra: $0,076 \times 1,15 \times 0,25 \times \text{PEM} = 319.507,48 \text{ €}$

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 0,076, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,25, dando un coeficiente global de 0,02185 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Dirección de Ejecución de Obra: $0,076 \times 1,15 \times 0,25 \times \text{PEM} = 319.507,48 \text{ €}$

Liquidación de la Dirección de Obra

Para la determinación de los honorarios de Liquidación de Obra, en función de la superficie de actuación y la repercusión media prevista, se ha adoptado un coeficiente de 0,076, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,05, dando un coeficiente global de 0,00437 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Liquidación de Obra: $0,076 \times 1,15 \times 0,05 \times \text{PEM} = 63.901,50 \text{ €}$

Liquidación de la Dirección de 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 0,076, afectado por el factor de complejidad 1,15 y por el factor de fase 0,05, dando un coeficiente global de 0,00437 a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Liquidación de la Ejecución de Obra: $0,076 \times 1,15 \times 0,05 \times \text{PEM} = 63.901,50 \text{ €}$

HONORARIOS TOTALES

Estudio Geotécnico	15.651,53 €
Anteproyecto	319.507,48 €
Proyecto Básico y de Ejecución	575.113,47 €
Estudio de Seguridad y Salud	33.632,37 €
Coordinación de la Seguridad y Salud durante la Ejecución de Obra	33.632,37 €

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 9 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



Dirección de Obra	319.507,48 €
Dirección de la Ejecución de Obra	319.507,48 €
Liquidación de la Dirección de Obra	63.901,50 €
Liquidación de la Dirección de la Ejecución de Obra	63.901,50 €
Total	1.744.355,18 €

El Presupuesto Base de Licitación es de 1.744.355,18 euros, IVA excluido, al que corresponde un importe de 366.314,59 euros en concepto de 21 % de IVA, siendo el Presupuesto Base de Licitación de **2.110.669,77 €**, 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, sin incluir posibles prórrogas. No obstante, sí se han tenido en cuenta dos modificaciones al alza, por importe máximo total del 19,99% del Presupuesto Base de Licitación IVA excluido, siguiendo lo establecido en el artículo 204 de la LCSP sobre modificaciones previstas.

A continuación se motiva la introducción de estas dos modificaciones previstas.

Modificación prevista primera:

Por un lado, el PGOU de Cádiz asigna, al ámbito de la parcela, un grado 1 o intensivo de protección arqueológica cautelar. Esto significa que en función del destino urbanístico del terreno, será necesario un tipo de intervención arqueológica preceptiva concreta.

En el marco de la construcción de la Ciudad de la Justicia, estando la parcela destinada para ello en el PGOU de Cádiz, se realizaron los trabajos arqueológicos oportunos que dieron como resultado hallazgos de restos arqueológicos en la parte de la parcela sin edificar. La entonces Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Cádiz, a través de Resolución con fecha 27 de abril de 2006, estableció como medida de protección la conservación de uno de los Columbarios hallados, debiendo integrarse en el proyecto de construcción de la Ciudad de la Justicia.

Para la construcción de la Ciudad de la Justicia también se requería la demolición del edificio existente, para lo cual se requirió un Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva sobre la parcela edificada, con el fin de conocer con carácter exhaustivo la riqueza arqueológica en esta parte de la finca.

En dicho Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva se establecía el siguiente desarrollo metodológico a seguir:



1. Primero, una fase de control de movimiento de tierras durante la demolición del edificio existente hasta llegar al nivel de la cimentación.

2. En segundo lugar, una vez que se pretenda realizar la excavación para la construcción del futuro edificio, previamente se debe realizar una excavación arqueológica.

Aunque la Ciudad de la Justicia finalmente no se vaya a ejecutar en esta parcela, todos los antecedentes arriba mencionados nos sirven para prever la posibilidad de encontrar hallazgos casuales de restos arqueológicos en la parcela edificada, aunque no se pueda presumir fundadamente la existencia de los mismos.

Primeramente, en caso de existir restos arqueológicos, y en caso de que la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura en Cádiz resuelva la necesidad de conservarlos en la parcela, como segunda instancia, sería necesaria la adaptación del proyecto contratado. Se considera que en dicha hipótesis, las adaptaciones influirían principalmente a las plantas sótanos y planta baja del nuevo edificio proyectado.

En el Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se adjunta el Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva para la parcela edificada, redactado en noviembre de 2011.

Modificación prevista segunda:

Se encuentra, en el momento de la tramitación de este expediente de contratación, tramitándose paralelamente el Estudio de Ordenación de las dos parcelas objeto de segregación anteriormente indicadas. Dicho Estudio tiene como objeto la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito en cuestión.

En esta situación, se debe prever que al aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación, se establezcan determinaciones distintas a las que se están considerando actualmente, parámetros urbanísticos definitorios en el diseño del edificio, según el Convenio de colaboración patrimonial y urbanística entre Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Cádiz.

Si esta situación se diera lugar, el proyecto debe adaptarse a las modificaciones surgidas tras la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.

Dicho lo anterior, el Valor Estimado de Contrato (VEC) es el siguiente:

VEC= 1.744.355,18 € + (19,99% x 1.744.355,18 €) = 2.093.051,78 euros, IVA excluido.

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 11 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



Ejecución Material de las obras en él contempladas, teniendo en cuenta el límite establecido del 19,99%.

5 FINANCIACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2025	637.504,83 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2026	558.880,25 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2027	325.561,31 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2028	325.561,31 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811
2029	263.162,07 €	3100 01 0000 G/61G/60200/00 01 2012000811

6 RÉGIMEN DE PAGO

De los trabajos correspondientes a la Fase 1 (Redacción del Anteproyecto, de Proyecto Básico y Estudio Geotécnico): El pago del Anteproyecto y del Proyecto Básico y el Estudio Geotécnico se realizará mediante factura, una vez supervisado y aprobado de conformidad con el servicio contratado.

De los trabajos correspondientes a la Fase 2 (Redacción del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud): El pago del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud se realizará mediante factura, una vez supervisado y aprobado de conformidad con el servicio contratado.

De los trabajos correspondientes a la Fase 3 (Dirección Facultativa): Se facturarán conjuntamente en una única minuta y serán proporcionales al volumen de obra ejecutada, debiendo presentarse con la misma periodicidad de las certificaciones de la obra (MENSUALMENTE) y simultáneamente a las mismas.

7 PLAZO DEL CONTRATO

Se establecen los siguientes plazos parciales:

- **FASE 1:** Redacción de Anteproyecto y Proyecto Básico y Estudio Geotécnico : 2 meses
 - **Entrega parcial 1_Anteproyecto:** 1 mes a contar desde el día siguiente a la firma del contrato.
 - **Entrega final Fase 1_Proyecto Básico y Estudio Geotécnico:** 1 mes a contar desde el día desde el día siguiente al levantamiento del acta por parte de la Dirección General de Patrimonio reanudando el plazo de ejecución del contrato.
- **FASE 2:** Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria: 3 meses
 - **Entrega final Fase 2_Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria:** 3 meses a contar desde el día siguiente al levantamiento del acta por parte



de la Dirección General de Patrimonio reanudando el plazo de ejecución del contrato.

- **FASE 3:** Dirección Facultativa: 30 meses. Comenzará con la firma del acta de replanteo e inicio de las obras y concluirá con la firma del acta de recepción de las obras.

El plazo total previsto para la ejecución de los trabajos es de 35 meses con los plazos parciales arriba desglosados para cada una de las fases.

Se exponen en el siguiente cuadro las entregas parciales de las fases 1 y 2:

FASES	ENTREGAS PROYECTO	CONTENIDO	PLAZO DE ENTREGA
FASE 1	Entrega Parcial 1	Anteproyecto	1 mes
	Entrega Final Fase 1	Redacción Proyecto Básico y Estudio Geotécnico	1 mes
Informe favorable del Proyecto Básico por la Oficina de Supervisión			
FASE 2	Entrega Final Fase 2	Redacción Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud	3 meses
Informe favorable del Proyecto de Ejecución por la Oficina de Supervisión			

Los plazos se han definido en función del importe de la obra, superficie y complejidad del proyecto, considerando la experiencia en otros contratos de similares características para redacción de proyectos.

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

Tras la entrega parcial del Anteproyecto 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 para la supervisión de la Entrega Parcial 1 por parte de la Dirección General de Patrimonio no computarán a efectos de consumo de plazo, levantándose acta para reanudación de este.

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

Los tiempos para la supervisión del Proyecto Básico y Estudio Geotécnico por parte de la Dirección General de Patrimonio no computarán a efectos de consumo de plazo.

Una vez informado favorablemente el Proyecto Básico y Estudio Geotécnico (Entrega Final 1) por parte de la Oficina de Supervisión, se procederá a la aprobación del mismo por parte del órgano de contratación, dando por concluida la Fase 1 y procediéndose al pago de dicha Fase.



El plazo de ejecución de los trabajos de redacción del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud establecido en el cuadro se contabilizará a partir del día siguiente a la firma del acta de reanudación.

Tras la entrega final de Proyecto de Ejecución y una vez informado favorablemente por parte de la Oficina de Supervisión, se procederá a la aprobación del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud por parte del órgano de contratación, dando por concluida la Fase 2 y procediéndose al pago de dicha Fase.

El plazo del servicio de la Dirección Facultativa, al igual que el de la ejecución de la obra, comenzará a partir del día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo. No computarán en el plazo de ejecución del contrato los tiempos empleados para la tramitación administrativa del proyecto que comprende la supervisión del anteproyecto, la supervisión del proyecto básico, la supervisión del proyecto de ejecución, aprobación y replanteo del mismo.

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

8 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 sujeto a regulación armonizada, ya que el valor estimado del mismo está por encima del umbral establecido en el artículo 22 de la LCSP.

9 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.

9.1. Criterios de adjudicación no automáticas (ponderables en función de un juicio de valor): 48 puntos

Los criterios de evaluación no automática corresponden a la valoración de la propuesta arquitectónica, y se basarán en la *“Documentación justificativa relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de juicios de valor”* definidas en el Anexo I-apartado 8.A del PCAP.

1. Propuesta técnica. Hasta 48 puntos

En base a la propuesta técnica presentada se valorarán de forma independiente los siguientes conceptos:

A. Idoneidad funcional y calidad del diseño. Hasta 24 puntos

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Idoneidad funcional, tanto de las áreas que compongan la propuesta como la relación entre ellas.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 14 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



- Cumplimiento dimensional del programa funcional.
- Adecuación de las circulaciones internas.
- Calidad en el diseño arquitectónico e imagen final.

B. Implantación en la parcela, accesibilidad e integración en su entorno urbano. Hasta 10 puntos

Se valorará la adecuación a la parcela y al entorno existente. Se tendrán en cuenta las soluciones en cuanto a accesibilidad, acceso rodado, conexiones con las infraestructuras y servicios colindantes, así como el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

C. Idoneidad en la propuesta técnica de las instalaciones. Hasta 8 puntos

Se valorarán los siguientes aspectos:

- Diseño y eficiencia de la solución de las instalaciones.
- Dimensionado y previsión de los cuartos técnicos.
- Grado de definición de las mismas y su ubicación en el edificio.

D. Solución arquitectónica y constructiva propuesta. Hasta 6 puntos

Se valorarán los siguientes aspectos:

- El equilibrio entre calidad, adecuación y comportamiento a largo plazo de los materiales empleados.
- Las soluciones constructivas racionales, coherentes, sencillas y de fácil ejecución, especialmente en las soluciones para las fachadas.

La valoración independiente de cada concepto (A, B, C y D) se realizará conforme el siguiente baremo:

- Hasta el 100% de la puntuación: Solución propuesta muy bien planteada, muy detallada y optimizada, destacada en sus soluciones y técnicamente muy bien resuelta.
- Hasta el 75% de la puntuación: Solución propuesta bien planteada, con nivel de detalle aceptable, correcta en sus soluciones y técnicamente bien resuelta.
- Hasta el 50% de la puntuación: Solución propuesta resuelta con algunas deficiencias corregibles, nivel de detalle aceptable, técnicamente resuelta.
- Hasta el 25% de la puntuación: Solución propuesta básica, con deficiencias reseñables, con nivel de detalle mínimo valorable y con carencias corregibles en las soluciones técnicas.
- 0% de la puntuación: Solución propuesta sin resolver problemas básicos: programa funcional, accesibilidad universal y accesos, tipos de instalaciones necesarias,etc., mal planteada conforme a los parámetros urbanísticos y soluciones técnicas inadecuadas y/o deficientes.

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo: 24 puntos

9.2.Criterios de adjudicación automáticas (valorados mediante la aplicación de fórmulas): 52 puntos

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 15 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



1. Proposición económica. Hasta 30 puntos

La máxima puntuación (30 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincide con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

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

$$X = \frac{\text{Max} \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

Siendo:

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

- Parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja:

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que una oferta se considere anormalmente baja, serán los siguientes:

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

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

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

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

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

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

2. Cociente superficie total construida/superficie total útil uso específico . Hasta 17 puntos

Se procurará obtener un valor, que será tanto más eficaz cuanto menor sea, reflejo de una adecuada propuesta que permita conjugar calidad arquitectónica con funcionalidad y eficacia, lo que redundará en la

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 16 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



sostenibilidad del mantenimiento futuro del edificio.

Se otorgarán 17 puntos a la proposición que presente el cociente más bajo ($C_{\text{Sup.mín.}}$) y 0 puntos a la que presente el cociente más alto ($C_{\text{Sup.máx.}}$). Las demás ofertas se valorarán proporcionalmente aplicando la siguiente fórmula:

$$P_x = \left(\frac{C_{\text{Sup.máx.}} - C_{\text{Sup.x}}}{C_{\text{Sup.máx.}} - C_{\text{Sup.mín.}}} \right) \times 17$$

siendo:

P_x : Puntuación a determinar

$C_{\text{Sup.x}}$: Cociente de la oferta a puntuar

Si se detectara que el cociente ofrecido por la persona licitadora es el resultado de datos de superficie no coincidentes con la propuesta grafizada se valorará este apartado con 0 puntos.

Se complementará el modelo recogido en “*Documentación justificativa relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas*” definido en el Anexo I-apartado 8.B del PCAP.

3. Compromiso de asistencia técnica durante los 10 años siguientes a la terminación de las obras. 5 puntos

Se otorgarán 5 puntos a aquellos licitadores que presenten la mencionada garantía de asistencia, según el modelo establecido en “*Documentación justificativa relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas*” definido en el Anexo I-apartado 8.B del PCAP.

10 CRITERIOS DE SOLVENCIA

10.1 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 que 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 3.139.577,67 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 2.093.051,78 euros.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 17 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



10.2 SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

La solvencia técnica o profesional se acreditará por el siguiente medio que se señala a continuación:

- **Una relación de los principales servicios o trabajos** realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de los diez últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos. 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 10 años.

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 10 años, a contar desde la fecha del fin del plazo de presentación de proposiciones.

Se considerará que el licitador tiene la suficiente solvencia técnica o profesional cuando de la relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos **10 años** y sus correspondientes certificados de buena ejecución, se deduzca que el licitador ha realizado como mínimo durante el periodo indicado, **2** servicios o trabajos de características similares al objeto del contrato.

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

Proyecto y Dirección de Obra de nueva planta o reforma de edificio de uso administrativo, cuyo Presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 10.000.000,00 euros.

Tal y como establece el artículo 76 de la LCSP, además de acreditar la solvencia a través del medio arriba establecido y con el objeto de reunir las mejores condiciones en las capacidades técnicas y resolutivas del equipo director, las cuales son necesarias para la adecuada realización del objeto del contrato por parte del equipo de profesionales, se exige a las personas licitadoras que se comprometan a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato de servicio los medios personales siguientes, que deberán asignarse de forma permanente al contrato:

Los licitadores contarán en su equipo, como mínimo, con los siguientes profesionales:

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 18 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



- 2 Arquitectos/as (uno de ellos Director del Equipo)
- 2 Arquitectos/as técnicos
- 1 Ingeniero/a Industrial.
- 1 Ingeniero/a de Telecomunicaciones o persona con titulación en Ingeniería en materia de electricidad y/o mecánica, que realice labores de asesoramiento en la proyección y obra de las instalaciones.

El Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra podrá ser, indistintamente, tanto uno de los Arquitectos como uno de los Arquitectos técnicos componentes del equipo mínimo.

El Arquitecto Director del equipo, uno de los Arquitectos técnicos y el Ingeniero Industrial deberán contar, cada uno de ellos, con una antigüedad profesional de al menos 10 años.

El resto de profesionales integrantes del equipo mínimo deben contar con una antigüedad profesional de al menos 5 años.

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.

Se considera necesario por tanto, disponer de la documentación justificativa de la dedicación de medios personales a la ejecución del contrato, por lo que además de la declaración responsable recogida en el Anexo XV del PCAP, se deberá disponer de la siguiente documentación justificativa:

- Certificado de buena ejecución del Director del Equipo asignado (Arquitecto), en el que se deduzca que en los últimos 10 años ha realizado como mínimo 2 servicios o trabajos de características similares al objeto del contrato.
- Certificado de buena ejecución del técnico con titulación de Ingeniero Industrial, en el que se deduzca que en los últimos 10 años ha participado en el cálculo, desarrollo y/o dirección de las principales instalaciones (térmicas y eléctricas) como mínimo, de 2 servicios o trabajos de características similares al objeto del contrato.

11 SUBCONTRATACIÓN

El Anteproyecto, 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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 19 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



Equipo Profesional dispuesto por la persona contratista, al objeto de garantizar una adecuada coordinación.

La persona contratista podrá subcontratar la ejecución del Estudio Geotécnico, 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.

12 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, así apreciadas por el responsable del contrato, las penalidades por el retraso de los plazos de presentación de certificaciones y minutos por parte de la Dirección Facultativa establecidos en esta memoria podrá dar lugar a una penalización, consistente en la detacción de los porcentajes que a continuación se relacionan, de las minutos 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 plazo de presentación de la certificación y minuta del mes que corresponda.
- 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 minutos, los cuales serán detraídos de los correspondientes honorarios de dirección.

Penalidades por cumplimiento defectuoso:

Por un lado, con respecto a la subsanación de defectos tras los plazos de entrega, el adjudicatario tendrá la obligación de subsanar los documentos presentados, cuantas veces sean necesarias, para que éstos se adapten a los requerimientos de la Administración, así como para que éstos cumplan los requisitos necesarios para la obtención de la licencia de obra y cuantos otros informes y permisos sean preceptivos, sin que ello pueda suponer modificación del precio del contrato, salvo que estas modificaciones vengan originadas por una alteración sustancial del programa funcional proporcionado por la Administración que exija la reelaboración de los documentos presentados y ya aprobados por la misma.



A estos efectos, el órgano de contratación exigirá al contratista la subsanación de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto un plazo prudencial, que no podrá exceder de dos meses.

Si, transcurrido dicho plazo, las deficiencias no hubieran sido corregidas, la Administración podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo al contratista.

En el primer caso, procederá la incautación de la garantía y la persona contratista tendrá la obligación de abonar a la Administración una indemnización equivalente al 25% del precio del contrato correspondiente a la fase de redacción del Proyecto.

En el segundo caso, el nuevo plazo concedido para subsanar las deficiencias no corregidas será de un mes improrrogable, incurriendo el contratista en una penalidad equivalente al 25% del precio del contrato.

De producirse un nuevo incumplimiento, la Administración procederá a la resolución del contrato, con obligación por parte de la persona contratista de abonar a la Administración una indemnización igual al precio pactado con pérdida de la garantía.

La persona contratista podrá, en cualquier momento, antes de la concesión del último plazo señalado, renunciar a la realización del proyecto, con pérdida de la garantía y abono a la Administración de una indemnización igual a la mitad del precio del contrato.

Por otro lado,

- Si el coste real de la obra se desviase 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 % o hasta el máximo legal del 10 % respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta pa-



ra valorar la gravedad.

La calificación de los incumplimientos leves, graves y muy graves se desarrollan en el Anexo I- apartado 11 del PCAP.

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

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

13 CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se establece las siguientes condiciones especiales de ejecución del contrato:

De carácter social:

La empresa adjudicataria deberá cumplir, durante toda la ejecución del contrato de servicios, el Convenio colectivo sectorial de aplicación señalado en su oferta, incluyéndose dentro de esta obligación, además de cumplir con carácter general las condiciones salariales y de jornada de los trabajadores adscritos o que intervengan en la ejecución del contrato, las siguientes condiciones específicas:

- El establecimiento en el contrato laboral de cada persona adscrita o interviniente en la ejecución de la prestación contratada, de la categoría profesional correspondiente a las funciones efectivamente desempeñadas.
- El establecimiento en el contrato laboral del salario correspondiente a la categoría profesional que corresponda a cada persona adscrita o interviniente en la ejecución de la prestación contratada.
- Estar al corriente en el pago de las nóminas del personal que participe en la ejecución del contrato.

Para verificar el cumplimiento de esta condición especial de ejecución, el responsable del contrato podrá exigir a la empresa adjudicataria junto a la factura, el envío de certificación acreditativa de que el contratista se encuentra al corriente en el pago de las nóminas de las personas trabajadoras que ejecuten el contrato, emitida por el representante legal de la empresa. Además, el responsable del contrato podrá requerir, durante toda la ejecución del contrato, a la empresa adjudicataria cuanta información sea necesaria sobre las condiciones de trabajo que se apliquen efectivamente a las personas adscritas o intervenientes en la ejecución del contrato que acrediten el cumplimiento de la presente condición especial, estando el contratista obligado a facilitarla.

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 22 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

14 SEGUIMIENTO Y COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS: RESPONSABLE DEL CONTRATO

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

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

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

AURELIO GOMEZ BASTERO MARTIN		16/07/2025 09:24:45	PÁGINA: 23 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwq975bZ8ET95iFt67U9tK91sx8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/