

MEMORIA JUSTIFICATIVA ¹

TÍTULO: “Consolidación de la Casa de la Huerta Colorá en el Generalife”

EXPEDIENTE: CONTR 2025 579257

TIPO CONTRACTUAL: OBRA

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: Procedimiento abierto con pluralidad de criterios conforme a los artículos 131.2 y 156 y siguientes de la LCSP.

CPV:

- 45212350-4 Edificios de interés histórico o arquitectónico
- 45000000-7 Trabajos de construcción
- 45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

- Importe total (IVA excluido): 281.415,66 euros
- Importe del IVA: 59.097,29 euros
- Importe total (IVA incluido): 340.512,95 euros

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 281.415,66 euros

PARTIDA PRESUPUESTARIA: G/45F/69101/00 Proyecto de Inversión 1995000209

PLAZO DE DURACIÓN: 8 meses

POSIBILIDAD DE PRÓRROGA: No

...

De conformidad con el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), se procede a justificar en los siguientes términos el expediente de referencia:

¹ La presente memoria justificativa se realiza tras las consideraciones efectuadas por el Servicio Jurídico Provincial de la Junta de Andalucía en Granada en su informe GR|INF-2025/186, y sustituye a la memoria justificativa de 10 de septiembre de 2025.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 1 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1.- OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDAD A SATISFACER:

El objeto de las obras a licitar es la consolidación y rehabilitación del volumen edificado respetando su valor histórico. Se interviene en forjados, cubiertas, paramentos y carpinterías exteriores. Este proyecto se entiende como una primera fase para la recuperación de la edificación, que vendrá seguida de una segunda fase posterior en la que se adecuará para un uso específico, una vez consolidado el inmueble.

Para el cumplimiento del objeto del mismo, se deberán desarrollar los trabajos de ejecución de la obra definida en el Proyecto Básico y de Ejecución CONSOLIDACIÓN DE LA CASA DE LA HUERTA COLORÁ EN EL GENERALIFE redactado por el arquitecto Javier Lara García; supervisado con fecha 21/03/2025 y redactado conforme establece el artículo 4 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Por tanto, la intervención se centra en resolver las lesiones estructurales que afecten a la estabilidad del conjunto, las deficiencias en la envolvente que condicionen la conservación del edificio y las degradaciones en los paramentos exteriores que alteran negativamente su imagen. Todo ello conlleva intervenir solo en forjados, cubiertas y paramentos y carpinterías exteriores.

En este proyecto no se aborda la conexión e instalación de las redes necesarias de suministros de electricidad, agua, saneamiento y telecomunicaciones, actualmente inexistentes. Tampoco se incluyen los acabados y compartimentaciones interiores, por tanto, no se atiende a las exigencias de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidas para un edificio completamente acabado y en uso.

Las soluciones adoptadas en el Proyecto parten del respeto a los valores del conjunto, considerando todas las fases constructivas presentes en la casa, manteniendo los materiales, sistemas constructivos y volumetrías existentes. Se abordan los daños que sufre la casa por efecto de la humedad, se dan solución a los fallos estructurales existentes en forjados y muros y se devuelve al edificio un aspecto exterior acorde a sus valores patrimoniales.

- Intervención estructural:

Se reparan o sustituyen, según el caso, todos los forjados y armaduras. Siguiendo el criterio de prioridad de la conservación de lo original, se mantienen todos aquellos que conservan su capacidad portante y no presentan riesgo de colapso o problemas de seguridad.

Así mismo, se atiende a las deficiencias de diseño que han provocado lesiones en muros y acabados, solventándose mediante refuerzos y ajustes en las uniones, en unos casos, y en el diseño del conjunto, en otros.

- Restauración y reparación de la envolvente:

Se interviene de forma general y completa en toda la envolvente, actuando en las cubiertas, cerramientos y carpinterías exteriores, a excepción, de los acabados interiores.

En cubiertas, se retira el material de cobertura provisional y se vuelven a formalizar en su totalidad para garantizar la protección frente a la lluvia. Se aprovecha el retejado con teja tradicional para la incorporación de una lámina impermeable transpirable y de una capa de aislamiento térmico que mejore las condiciones de confort en el interior. El nivel de aislamiento se ve reducido al mínimo para evitar el impacto excesivo en el perfil del hastial, dado que, siguiendo el patrón tradicional y presente en la casa, el canto del faldón toma bastante protagonismo en el alzado al sobresalir del paramento.

Respecto al cerramiento, se limpian, consolidan y se le da un tratamiento de acabado exterior a todas las fábricas que forman parte de la envolvente, incluidos elementos de madera expuestos a la intemperie.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 2 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Así mismo, se actúa puntualmente en los paramentos interiores que precisen de ser reparados por motivos estructurales o de conservación.

Los trabajos previstos atenderán a la singularidad de los diferentes paramentos y reconocerán los principales tipos de fábricas existentes en la casa, definiendo las actuaciones de restauración en función del grado de degradación de cada una de ellas:

- Tapia calicotrada: Los trabajos serán de limpieza y consolidación superficial en las zonas que conserven la costra o presenten erosiones superficiales. Solo se llevará a cabo consolidaciones profundas con aportación de masas y morteros de reintegración cuando la fábrica presente pérdidas de la totalidad de la costra y quede al descubierto la masa interior del muro. Así mismo, se realizarán aportaciones puntuales de mortero en las oquedades que puedan suponer un riesgo para la conservación de la fábrica.
- Fábricas vistas: En los paramentos de ladrillo o mampostería que queda vista, se procederá a la limpieza generalizada y a la consolidación de las piezas cerámicas cuando éstas presenten falta de cohesión, así como, de las juntas cuando aparezcan pérdidas de mortero de recibido o rejuntado. En cualquier caso, las condiciones particulares de cada uno de los sectores definirán, en última instancia, el grado de intervención.
- Fábricas revestidas: En el resto de paramentos, se procederá igualmente a la limpieza generalizada y a la consolidación de las piezas cerámicas y de las juntas cuando éstas lo precisen. Así mismo, se regularizará la superficie vertical para recibir el revestimiento, que consistirá en dos capas de mortero de cal, una base más gruesa y otra final más fina a modo de acabado.
- Carpinterías: Los trabajos de intervención en la envolvente se completarán con la restauración de algunas de las carpinterías y la incorporación de otras nuevas que sustituyan a las que no se puedan reutilizar por su mal estado de conservación o incoherencia con el proyecto. Se tratará en todo caso de garantizar la ventilación de los espacios interiores independientemente de la apertura de las mismas.

La edificación se encuentra dentro de la delimitación de Bien de Interés Cultural establecida en el Decreto 107/2004, de 23 de marzo, por el que se declara y delimita el Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, de la Alhambra y el Generalife de Granada. Así mismo, está dentro del Bien Alhambra, Generalife y Albayzín incluido en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO.

Así mismo, la edificación está incluida en el catálogo del Plan Especial de Reforma Interior Alhambra y Aljares (PEPRI) aprobado definitivamente el 31/03/1989, con “Nivel de Protección Integral (Monumento)”, dentro del ámbito denominado “C.36 - Generalife” según se indica en el plano de “Calificación, usos y sistemas” del PEPRI.

Le son de aplicación las condiciones de edificación y uso establecidas en el artículo 4.4.2.- “Nivel de Protección Integral (Monumentos)” del PEPRI, que comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

2. CÓDIGOS CPV:

Según el objeto del contrato descrito anteriormente y su correspondiente adecuación al vocabulario común de contratos públicos (CPV), el objeto viene definido a través del siguiente código:

- 45212350-4 Edificios de interés histórico o arquitectónico.
- 45000000-7 Trabajos de construcción.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 3 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIqk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos.

3. DIVISIÓN EN LOTES:

La división en lotes no tiene cabida en este contrato ya que, en caso de estimarse como prestaciones diferenciadas la división de capítulos del presupuesto del proyecto de la obra, no podría lograrse que sirvieran a la funcionalidad de la prestación contractual si no concurrieran todas ellas de manera conjunta. Por lo tanto, no es posible dividirlos en lotes porque no pueden ser unidades funcionales independientes. Además, la realización independiente de las diversas prestaciones dificultaría significativamente la correcta ejecución y seguimiento de los trabajos, así como la obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias.

La forma en que las distintas tareas del contrato se relacionan entre sí y se planifican temporalmente es crucial para la calidad y el progreso de la obra. A veces, algunas tareas de diferentes capítulos de la obra deben realizarse en momentos diferentes, lo que dificulta su ejecución si se divide la obra en lotes. Por lo tanto, es más eficiente y efectivo que una sola empresa se encargue de la gestión de la obra para garantizar una coordinación adecuada de las actividades y una ejecución correcta del contrato.

Por tanto, las características técnicas de la obra hacen necesaria una unidad de criterio para afrontar la consecución de los objetivos perseguidos que se especifican en el PPTP y el PCAP. Para la citada consecución es imprescindible que se programen y ejecuten desde una concepción coherente y cohesionada, demostrada mediante la propuesta técnica, para la que se valorará, fundamentalmente su coherencia, eficiencia, racionalidad y claridad.

Por último, que en el proceso constructivo confluyan varias empresas podría conllevar una ejecución del contrato excesivamente compleja u onerosa desde el punto de vista técnico, así como una falta de acuerdo entre ellos en el caso de que tuvieran que responsabilizarse de actuaciones cuyo resultado en calidad se condicionara entre sí.

4. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de OCHO (8) meses, sin posibilidad de prórroga.

5. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO Y SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO:

- Importe total (IVA excluido): 281.415,66 €
- Importe del IVA: 59.097,29 €
- Importe total (IVA incluido): 340.512,95 €

Importe desglosado: Se incluye aquí el resumen del presupuesto de proyecto (para un mayor desglose se puede estudiar el presupuesto de proyecto que forma parte de la documentación de carácter contractual de este expediente, acompañado de sus mediciones y el cuadro de precios descompuestos, auxiliares y precios elementales):

RESUMEN CAPÍTULOS DE OBRA	IMPORTE (en euros)
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	62.985,05
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	648,36
LIMPIEZA DE PARAMENTOS	5.032,84
CONSOLIDACIÓN DE FÁBRICAS	15.907,42



ESTRUCTURAS	35.411,98
ALBAÑILERÍA	8.519,99
CUBIERTAS	26.557,72
IMPERMEABILIZACIONES	1.677,62
REVESTIMIENTOS	20.310,76
CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	15.902,69
VIDRIERÍA	444,03
PINTURAS	11.140,23
VARIOS	12.771,42
GESTIÓN DE RESIDUOS	3.224,08
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	10.134,39
A) TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	230.668,58

B) GASTOS GENERALES (16%)	36.906,97
C) BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	13.840,11
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA) (A+B+C)	281.415,66
IVA (21%)	59.097,29
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	340.512,95

Para el cálculo del presupuesto base de licitación se ha seguido lo establecido en el art. 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público: "En el momento de elaborarlo, los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación".

Los costes directos e indirectos, así como el resto de los gastos calculados para la determinación del Presupuesto Base de Licitación están desglosados en el Proyecto de Ejecución. Para su determinación se ha tenido en cuenta la siguiente distribución de costes:

Desglose presupuesto base licitación	TOTAL
Costes directos (81,967%): salarios mano de obra, maquinaria y materiales y precios auxiliares.	230.668,58 €
Costes indirectos (18,032%): beneficio industrial y gastos generales	50.747,08 €
Total Presupuesto base de licitación IVA excluido	281.415,66 €

El coste de los salarios de las personas empleadas para la ejecución forma parte de los costes directos contemplados. Para su estimación se ha tenido en cuenta la tabla salarial recogida en del Convenio Colectivo Provincial de Industrias de la Construcción y Obra Pública de Granada.

Este Convenio no aplica diferencias retributivas por género y, por tanto, no se puede predeterminar si los diferentes puestos serán cubiertos por un hombre o una mujer por lo que habrá de ser, en todo caso, la propia empresa la que seleccione al personal más adecuado para la prestación del servicio sin atender a otros criterios distintos de su cualificación profesional, adoptando las medidas que sean oportunas para promover la igualdad. En definitiva, no se pueden determinar los importes según géneros del concreto personal adscrito al contrato.



Por otro lado, teniendo en cuenta que en el ámbito del Convenio Colectivo de aplicación no opera la subrogación en el supuesto de sucesión empresarial y dadas las especiales características que presenta el objeto del contrato, no es posible el desglose pormenorizado de costes salariales por categoría profesional sino una estimación aproximada.

El **Valor estimado** del contrato es 281.415,66 euros.

Se ha determinado por precio unitario (art.131 del 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 adelante RGLCAP). A este importe se le incrementan gastos generales y beneficio industrial para obtener el presupuesto base de licitación, excluido IVA (artículo 131 del 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 adelante RGLCAP).

Los precios unitarios se refieren a unidades de obra en las que, convencionalmente, se divide la obra. A continuación, se calcula su precio unitario, aplicándole a este la medición, sobre planos, de la obra que refleja el proyecto o documentación técnica, obteniéndose así el importe de cada partida. La suma de los importes de todas las partidas da como resultado el importe de ejecución material de la obra, y agregando al mismo los costes exógenos: gastos generales, beneficio industrial e IVA, resulta el presupuesto base de licitación.

El artículo 131 del RGLCAP establece que el presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los gastos generales, entre un 13 y un 17 % (en el caso del Patronato de la Alhambra será de un 16% según lo establecido en la Orden de la Consejería de Cultura, de 24 de abril de 1989, publicada en el BOJA nº 35 de 5 de mayo de 1989), el 6% en concepto de beneficio industrial y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Conforme a lo establecido en el PCAP no hay posibilidad de modificaciones ni de prórroga. Por tanto, de todo lo anterior resulta un valor estimado de 281.415,66 euros.

Sistema de determinación del precio: por precio unitario

La **revisión de precios** es conforme a lo previsto en el art. 6 del Decreto-Ley 4/2022, de 12 de abril, por el que se aprueban medidas extraordinarias y urgentes en materia de revisión excepcional de precios en los contratos públicos de obras en desarrollo de las medidas previstas en el Título II del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 11 de la misma norma, esta revisión excepcional de precios estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

La fórmula de revisión que deba aplicarse con arreglo a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público es la siguiente FÓRMULA 831. Obras de restauración de edificios. (RD 1359/2011, de 7 de Octubre-BOE 26/11/2011): $Kt = 0,01Bt / B0 + 0,05Ct / C0 + 0,01Et / E0 + 0,03Ft / F0 + 0,02Lt / L0 + 0,02Mt / M0 + 0,02Pt / P0 + 0,01Qt / Q0 + 0,08Rt / R0 + 0,11St / S0 + 0,04Tt / T0 + 0,01Ut / U0 + 0,02Vt / V0 + 0,57$

6. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES:

El importe del contrato se sufragará con cargo al Presupuesto del ejercicio 2026 y a la partida presupuestaria: 1931010000 – G/45F/69100/00 – 01 – 1995000209, dado que según el objeto y naturaleza del gasto se trata de una operación de capital, en concreto, una inversión de reposición en un inmueble de interés histórico, artístico y cultural y que está recogida en el anexo de Inversiones del Patronato, todo ello de conformidad con lo establecido en la Orden de 3 de julio de 2020, por la que se establecen los códigos y las definiciones de la clasificación económica del estado de gastos de la Junta de Andalucía.

Anualidades (IVA incluido)



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 6 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2026	340.512,95	G/45F/69101/00

Tramitación del gasto: Anticipada.

De conformidad con lo previsto en el artículo 40 bis del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, y el artículo 117.2 de la LCSP, el gasto que se proyecta queda condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente en el Presupuesto que ha de aprobar el Parlamento para el ejercicio 2026, en el momento de dictarse la resolución de adquisición del compromiso.

7. CLASIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Por el valor estimado del contrato inferior a 500.00,00 €, según establece el artículo 77.1, apartado a), no se exige clasificación obligatoria pudiendo los licitadores aportar la clasificación siguiente:

Grupo	Subgrupo	Categoría
K	7	2
Especiales	Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos	cuantía es superior a 150.000 euros e inferior o igual a 360.000 euros

8. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Se acreditará la solvencia económica y financiera mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma, acreditará la solvencia económica y financiera.

En el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación se acreditará su solvencia económica y financiera por el medio o los medios que se señalan a continuación de manera **alternativa**:

1. 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 281.415,66 euros.
2. El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20% del importe del contrato: 56.283,13 euros.

9. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Cuando no se exija clasificación administrativa, como es el caso dada la cuantía del contrato, y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, 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, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación de forma **acumulativa**:

1. Relación de las obras ejecutadas correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por **certificados de buena ejecución** para las obras más importantes; 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 amplía el periodo para tener en consideración las obras realizadas a 10 años, para garantizar un nivel adecuado de competencia.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% de la anualidad del contrato (196.990,96 euros).

2. Declaración indicando el personal técnico o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de las obras, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

2.1 Se exige que el personal técnico encargado directamente de las obras (jefe de obra) posea una titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero (o grado) en la edificación, ingeniero de caminos, canales y puertos, oficialmente reconocida a nivel estatal o equivalente con una antigüedad de 5 años mínimo.

2.2. Se exige que el restaurador posea una titulación de licenciado en Bellas Artes con especialidad en restauración o Grado en Conservación de Bienes Culturales o titulados en Escuelas Superiores de Conservación y Restauración (deberá corresponderse con el título de restaurador oficialmente reconocido a nivel estatal) con una antigüedad de 5 años mínimo.

2.3 Se exige que el personal técnico encargado directamente de las obras (jefe de obra, encargado y restaurador) posea una experiencia como jefe de obra, encargado y restaurador respectivamente en al menos 3 obras de similares características.

Por lo que respecta al carácter acumulativo de la exigencia de los dos medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional, debemos manifestar que los motivos por los que este órgano de contratación los señala en ese sentido vienen derivados de que se considera necesario que se acredite la solvencia de la empresa licitadora por sí misma por un lado y, por otro, la indispensable capacitación del personal que la empresa dedique a la prestación del contrato derivada de la importancia que se otorga por parte de este Patronato a la prestación de trabajos de calidad en la realización de actuaciones en bienes de interés cultural o con un significativo valor patrimonial que requieren de una experiencia mínima adecuada en actuaciones similares en los puestos de jefe y encargado de obra.

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Se han establecido unos criterios de adjudicación cualitativos y de fórmulas basados en el principio de mejor relación calidad-precio, criterios están directamente vinculados al objeto del contrato, como exige el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público, y se han detallado en el Anexo I del PCAP.

Los criterios son los siguientes:

A) Dentro del bloque de criterios de adjudicación mediante criterios cuya valoración depende de un juicio de valor, se ha establecido que la valoración pueda alcanzar hasta 45 puntos.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 8 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A.1) Dentro de este criterio se estimado necesario valorar el grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra, según Memoria Justificativa con una puntuación máxima de 32 puntos:

A.1.1) Las condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación.

A.1.2) La descripción del proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra.

La rehabilitación de un edificio histórico exige una comprensión profunda del entorno físico, las condiciones de acceso, las limitaciones logísticas y las singularidades constructivas del inmueble. No se trata de una obra convencional, sino de una intervención sobre un bien que puede estar protegido, con elementos frágiles, técnicas constructivas tradicionales y restricciones normativas específicas.

Este criterio permite valorar la capacidad del licitador para anticipar y gestionar las dificultades propias del emplazamiento:

- Accesos limitados o compartidos con zonas sensibles
- Necesidad de compatibilizar la obra con la actividad de edificios colindantes
- Implantación de instalaciones provisionales sin afectar elementos patrimoniales
- Métodos operativos que respeten la integridad del edificio y minimicen vibraciones, polvo o ruido
- Proceso constructivo adaptado a fases de consolidación, refuerzo estructural y restauración

A.2) Por otro lado, se ha considerado conveniente valorar los aspectos relacionados con la previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra y medios auxiliares, así mismo con una valoración máxima de 10 puntos.

La ejecución de obras en edificios históricos requiere personal altamente cualificado, con experiencia específica en técnicas de restauración, consolidación estructural, y tratamiento de materiales tradicionales (piedra, madera, morteros de cal, etc.). Además, la maquinaria y medios auxiliares deben ser compatibles con las restricciones físicas del entorno y con la necesidad de preservar el patrimonio.

Este criterio permite valorar:

- La adecuación de los perfiles técnicos propuestos (arquitectos, restauradores, jefes de obra especializados)
- La racionalización de los recursos humanos en función de las fases de obra
- La idoneidad de la maquinaria (ligera, silenciosa, de bajo impacto)
- La planificación derivada de los rendimientos esperados, evitando sobrecostes y retrasos
- La capacidad del equipo para coordinar trabajos multidisciplinares (estructurales, arqueológicos, decorativos)

A.3) Por último, se valorará la capacidad de síntesis, claridad y concreción de la Memoria técnica que se presente, principalmente en lo referente a su estructura, maquetación y línea argumental y didáctica, con una puntuación máxima de 3 puntos.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 9 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La memoria técnica es el documento que articula la propuesta del licitador, y su calidad formal y argumentativa refleja el grado de comprensión, planificación y compromiso con la obra. En el contexto de una intervención sobre patrimonio histórico, donde cada decisión técnica puede tener implicaciones estructurales, estéticas y culturales, es esencial que la documentación sea clara, coherente y didáctica.

Este criterio favorece a los licitadores que no solo dominan los aspectos técnicos, sino que también saben comunicarlos eficazmente, lo que facilita la coordinación con la dirección facultativa y el resto de agentes intervinientes.

Se ha considerado igualmente necesario que a los efectos de lo previsto en el artículo 146.3 de la LCSP y el apartado 4 de la cláusula 10 del pliego de cláusulas, fijar un umbral mínimo de puntuación de tal manera que no podrán continuar en el proceso selectivo aquellos licitadores que no superen el umbral del 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de estos apartados (A.1 a A.3), es decir, 22,50 puntos.

B) El bloque de criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas se valorará hasta 55 puntos.

En cuanto a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas, los cuales podrán alcanzar hasta cincuenta y cinco (55) puntos, también están enfocados en garantizar un nivel de calidad en la prestación de ese servicio:

1. La proposición económica se valorará hasta treinta y tres (33) puntos.

El licitador con la proposición económica más baja recibirá treinta y tres (33) puntos. Si fuesen más de uno los ofertantes con la misma baja, cada uno de ellos obtendría dicha puntuación. Las restantes ofertas se valorarán realizándose una regla de proporción lineal e inversa para obtener la puntuación de los restantes licitadores.

2. Ampliación del plazo de garantía de la obra hasta 12 puntos, según los meses ofrecidos.

Se otorgará 0,5 puntos por cada mes de aumento del plazo de garantía respecto al plazo mínimo establecido en el presente Pliego, con un máximo de 12 puntos.

En intervenciones sobre patrimonio edificado, la garantía no solo protege frente a defectos constructivos, sino que refuerza la confianza en la calidad y permanencia de los trabajos realizados. Dado que se actúa sobre elementos sensibles y de alto valor cultural, es razonable incentivar ofertas que prolonguen el compromiso del contratista más allá del mínimo legal.

Este criterio permite valorar objetivamente la voluntad del licitador de asumir una mayor responsabilidad post-obra, lo que:

- Refuerza la seguridad jurídica del contrato
- Incentiva la correcta ejecución desde el inicio
- Mejora la conservación a medio plazo del edificio rehabilitado

3. Ampliación en el control y calidad de las obras: hasta 10 puntos, según el porcentaje ofrecido.

El licitador deberá comprometerse a destinar un porcentaje del Presupuesto de Ejecución Material de las Obras como ampliación sin repercusión económica para el Programa de control de calidad, complementario al máximo establecido en el apartado 2.b) de la cláusula 16.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, destinado a controles y análisis no exigidos por normativa pero que estén incluidos en el Programa de



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 10 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

control de calidad del proyecto o que la Dirección Facultativa o el Responsable del contrato estimen pertinentes o bien destinado a la realización de muestras para la verificación de la correcta ejecución de unidades.

El control de calidad en obras de rehabilitación es esencial para verificar la correcta ejecución de técnicas especializadas, el uso de materiales compatibles y el cumplimiento de los estándares patrimoniales. Aumentar el presupuesto destinado a este control permite realizar más ensayos, inspecciones y documentación técnica, lo que mejora el resultado final.

Este criterio valora el compromiso del licitador con la excelencia técnica, mediante:

- Mayor número de ensayos de materiales y unidades de obra
- Supervisión más exhaustiva de procesos constructivos
- Documentación técnica más completa y trazable

La evaluación se realiza automáticamente en función del porcentaje del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que el licitador destina al control de calidad, lo que garantiza transparencia y objetividad.

Como se ha señalado al comienzo de este apartado, el detalle y descripción de los diferentes apartados de los criterios de valoración sometidos a juicios de valor, así como la fórmula de la proposición económica y las tablas de puntuaciones del resto de criterios valorados de forma automática se encuentran en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Se establecen condiciones especiales de ejecución de carácter social y medioambiental que se indican a continuación:

La Directiva 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 requiere a los Estados la adopción de medidas efectivas para garantizar el cumplimiento de los compromisos sociales legal y convencionalmente establecidos. Esta nueva concepción ha sido recogida en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva citada, y en este marco general se ha optado en este expediente por establecer un criterio que se alinee con el fomento de la calidad en el empleo.

En concreto, de acuerdo con los artículos 116.4 c) y 202.2 de la LCSP, y según establece el artículo 11.1 del 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: *“Las empresas que sean contratadas o subcontratadas habitualmente para la realización de trabajos en obras del Sector de la Construcción deberán contar, en los términos que se establecen en este capítulo, con un número de trabajadores contratados con carácter indefinido no inferior al 30 por ciento de su plantilla”*.

Siendo un objetivo de esta Administración 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 teniendo al menos el 35 % del personal adscrito a la ejecución del contrato indefinido. En caso de producirse nuevas contrataciones, bajas o sustituciones, deberá seguir manteniéndose el citado porcentaje de contratación indefinida.

Se deberá aportar listado de las personas que se vayan a adscribir a las obras con indicación de los días durante los que estarán efectivamente adscritas a las mismas, indicando el carácter indefinido o no de los contratos de trabajo, así como las características de los contratos laborales necesarias para el cálculo de este porcentaje en el caso de contratos fijos discontinuos o trabajadores a tiempo parcial. Este listado deberá encontrarse siempre actualizado y los datos aportados podrán ser comprobados por la Administración durante el transcurso de las obras en cualquier momento.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 11 / 13
VERIFICACIÓN	NjyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Para el cálculo del porcentaje de trabajadores contratados con carácter indefinido se tomará como período de referencia el tiempo transcurrido desde la apertura del centro de trabajo de las obras hasta el momento del cálculo, aplicando las siguientes reglas en función del número de días que comprenda el período de referencia:

1. La plantilla de los trabajadores adscritos a la obra se calculará por el cociente que resulte de dividir por el número de días que comprenda el período de referencia el número de días trabajados efectivamente en la obra por todos los trabajadores por cuenta ajena de la empresa adscritos a la obra.
2. El número de trabajadores contratados con carácter indefinido se calculará por el cociente que resulte de dividir por el número de días que comprenda el período de referencia el número de días trabajados efectivamente en la obra por los trabajadores de la empresa adscritos a la obra contratados con tal carácter, incluidos los fijos discontinuos.
3. Los trabajadores a tiempo parcial se computarán en la misma proporción que represente la duración de su jornada de trabajo respecto de la jornada de trabajo de un trabajador a tiempo completo comparable.
4. A efectos del cómputo de los días trabajados previsto en los puntos anteriores, se contabilizarán tanto los días efectivamente trabajados como los que correspondan, proporcionalmente en su caso, de descanso semanal, permisos retribuidos y días festivos, las vacaciones anuales y, en general, los períodos en que se mantenga la obligación de cotizar.

En el caso de cooperativas de trabajo asociado se computarán a estos efectos tanto a los trabajadores por cuenta ajena como a los socios trabajadores. Los socios trabajadores serán computados de manera análoga a los trabajadores por cuenta ajena, atendiendo a:

1. La duración de su vínculo social.
2. Al hecho de ser socios trabajadores a tiempo completo o a tiempo parcial.
3. A que hayan superado la situación de prueba o no.

La comprobación del cumplimiento del porcentaje mínimo de trabajadores contratados con carácter indefinido se realizará a fecha del acta de recepción de las obras, pudiendo la Administración realizar comprobaciones en cualquier otro momento del transcurso de las obras si así lo estimara.

Forma de acreditación del cumplimiento: el carácter indefinido de los contratos se acreditará mediante informe de la Seguridad Social.

Es condición especial de ejecución del contrato de carácter ambiental la entrega por parte de la empresa contratista del Certificado de valorización de residuos de la construcción, necesario para acreditar la correcta gestión de residuos, así como el incumplimiento de la Ordenanza municipal de limpieza, ornato público y gestión de residuos urbanos (publicada en BOP nº 68, de 10 de abril de 2006) del Ayuntamiento de Granada en relación con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

12. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Por las características que tienen las prestaciones objeto de este contrato, no se requiere el tratamiento por la persona contratista de datos personales por cuenta de la persona responsable del tratamiento.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 12 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

13.- CESIÓN DEL CONTRATO

La cesión de contratos administrativos está regulada en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), concretamente en el artículo 214, que establece los requisitos y condiciones bajo los cuales puede realizarse esta cesión.

La cesión de un contrato de obra administrativa puede ser positiva cuando permite garantizar la continuidad, calidad y eficacia en la ejecución del proyecto, especialmente ante dificultades económicas, técnicas o logísticas del contratista original. Evita la paralización de la obra, que podría generar sobrecostes, retrasos y perjuicios al interés público.

La cesión puede ser una solución eficaz para preservar la finalidad pública del contrato, asegurando que la obra se complete conforme a los objetivos previstos y permite a la Administración actuar con flexibilidad ante imprevistos sin necesidad de iniciar un nuevo procedimiento de contratación.

Por los motivos citados, este órgano de contratación prevé la cesión del contrato.

14. TIPO CONTRACTUAL

Se trata de un contrato de obra dado que el objeto del mismo está incluido en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y según lo establecido en el ANEXO I de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017, de 8 de noviembre: *“Esta división comprende: - las construcciones nuevas, obras de restauración y reparaciones corrientes”*.

15. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Se propone un procedimiento de adjudicación ABIERTO en virtud de lo dispuesto en los artículos 131.2 y 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para el contrato denominado: *“Consolidación de la Huerta Colorá en el Generalife”*.

En Granada, a fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Fdo: Antonio G. Peral López



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		17/11/2025 11:44:49	PÁGINA: 13 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGw9P9OiqM4GZvcACOZIQk93989I	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	