

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ADAPTACIÓN DE LA PRIMERA PLANTA ALA SURESTE DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE USOS MÚLTIPLES SITA EN CALLE TOMÁS DE AQUINO Nº1 EN CÓRDOBA (CONTR 2025 672648)

EXPEDIENTE: CONTR 2025 672648

TÍTULO: OBRAS DE ADAPTACIÓN DE LA PRIMERA PLANTA ALA SURESTE DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE USOS MÚLTIPLES SITA EN CALLE TOMÁS DE AQUINO Nº1 EN CÓRDOBA

TIPO DE CONTRATO: OBRAS

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO SIMPLIFICADO ORDINARIO

CÓDIGOS CPV:

- 45111100-9: Trabajos de demolición
- 45261400-8: Trabajos de revestimiento
- 45261420-4: Trabajos de impermeabilización
- 45262520-2: Trabajos de albañilería
- 45320000-6: Trabajos de aislamiento
- 45410000-4: Trabajos de enlucido
- 45420000-7: Trabajos de instalación de carpintería de madera

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

- Importe total (IVA excluido): **141.180,21 €**
- Importe del IVA: **29.647,84 €**
- Importe total (IVA incluido): **170.828,05 €**

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: 4 meses a contar desde el día siguiente al acta de comprobación de replanteo.

IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA DEL GASTO Y DISTRIBUCIÓN EN ANUALIDADES:

AÑO	IMPORTE	PARTIDA PRESUPUESTARIA
2026	170.828,05	3100020000 G/61G/66200/14 01

Tramitación del gasto: Anticipada

Conforme a lo establecido en el artículo 40 bis del Texto Refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo y el artículo 117.2 de la LCSP, los expedientes que se tramiten anticipadamente quedan condicionados a la existencia de crédito adecuado y suficiente dentro del presupuesto al que se han de imputar los gastos.



JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



VALOR ESTIMADO: 169.416,25 €

Método de cálculo: Presupuesto base de licitación (PBL) (IVA excluido) 141.180,21 € + 20% del PBL por posible modificación del contrato (28.236,04 €)= 169.416,25 €

1. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

1.1.- Objeto

El objeto de la presente contratación es la ejecución de las obras de adaptación de las dependencias sitas en el ala sureste de la planta primera del Edificio Administrativo de Usos Múltiples de Tomás de Aquino por traslado de las siguientes unidades administrativas singularizadas, que ocupan en la actualidad la tercera y cuarta planta del Edificio de Gran Capitán nº12 en Córdoba:

- Servicio de Administración Laboral, incluido en el mismo el Centro de Mediación Arbitraje y Conciliación (CMAC).

- Sistema Extrajudicial de Resolución de Conflictos Laborales de Andalucía (SERCLA) del Centro Andaluz de Relaciones Laborales.

1.2. Justificación de la necesidad de la Administración que se pretende satisfacer con la contratación

La Delegación Territorial de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo en Córdoba tiene adscritas diferentes dependencias administrativas situadas en el edificio de uso compartido sito en la Avenida Gran Capitán nº12 de Córdoba capital, entre las que se encuentran el Servicio de Administración Laboral, la sede provincial del Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación (CMAC) y la del Servicio Extrajudicial de Resolución de Conflictos Laborales (SERCLA) del Consejo Andaluz de Relaciones Laborales (CARL).

Con fecha 10 de junio de 2024, por el Director General de Patrimonio de la Junta de Andalucía se realiza comunicación en la que se señala que las dependencias citadas anteriormente serán trasladadas al edificio administrativo sito en la calle Tomás de Aquino en Córdoba capital como consecuencia del Plan de sedes administrativas aprobado por la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía. En concreto, el traslado se producirá a la primera planta ala sureste del citado edificio, que cuenta con una superficie aproximada de 600 m².

En la actualidad la planta primera ala sureste del edificio administrativo de usos múltiples situado en la calle Tomás de Aquino en Córdoba capital se encuentra distribuida en varias zonas comunes y de despacho ocupadas por dependencias administrativas de otra Delegación Territorial de la Junta de Andalucía en Córdoba; sin embargo, la actual distribución no se adecúa completamente a las necesidades de las unidades administrativas que se van a ubicar en el mismo.

Se hace necesaria esta obra de reforma del ala sureste de la planta primera del citado edificio para adaptarse a las necesidades de los nuevos servicios y sedes de la Delegación Territorial Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo en Córdoba que van a ser trasladados a la misma.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.3. Justificación de la insuficiencia de medios

La Delegación carece de recursos propios para hacer frente a la necesidad de contratación de estos servicios.

1.4. Justificación de la no división en lotes del contrato

El objeto del contrato no es susceptible de división por lotes, al concurrir circunstancias de las contempladas en el apartado b) del punto 3 del artículo 99 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, esto es, que la realización independiente de las diversas partes de la obra objeto del contrato dificultaría su correcta ejecución desde el punto de vista técnico. Teniendo presente la naturaleza de las obras a ejecutar, sería preciso coordinar la ejecución de la totalidad de los trabajos que forman parte de la obra, cuestión que se vería imposibilitada por una supuesta división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

2. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

El importe máximo de licitación es de 141.180,21 €, más 29.647,84 € en concepto de IVA (21%), total 170.828,05 €.

Sistema de determinación de precio: A tanto alzado.

El Presupuesto de Ejecución Material de la obra se determina en el Proyecto aprobado. En él se desglosan pormenorizadamente los precios elementales, auxiliares y unitarios descompuestos. Al precio resultante se le suma el concepto de Gastos Generales (13%), el Beneficio Industrial (6%) y el IVA (21%).

REFORMA PL 1º EDIFICIO EMPLEO CÓRDOBA			
CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	10.194,29	8,59
02	ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS.....	0,00	0,00
03	CIMENTACIONES.....	0,00	0,00
04	SANEAMIENTO.....	0,00	0,00
05	ESTRUCTURAS.....	0,00	0,00
06	ALBAÑILERÍA.....	10.812,35	9,11
07	CUBIERTAS.....	0,00	0,00
08	INSTALACIONES.....	22.071,60	18,60
09	AISLAMIENTOS.....	3.545,45	2,99
10	REVESTIMIENTOS.....	30.872,15	26,02
11	CARPINTERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN.....	26.993,99	22,75
12	VIDRIERÍA Y ELABORADOS SINTÉTICOS.....	3.059,57	2,58
13	PINTURAS.....	6.596,11	5,56
14	EQUIPAMIENTO.....	2.236,90	1,89
15	URBANIZACIONES.....	0,00	0,00
17	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	426,84	0,36
18	CONTROL DE CALIDAD, PRUEBAS Y ENSAYOS.....	1.829,58	1,54
19	SEGURIDAD Y SALUD (INCLUIDO COSTE INDIRECTO - EBSS).....	0,00	0,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		118.638,83	
13,00% Gastos generales.....		15.423,05	
6,00% Beneficio industrial.....		7.118,33	
SUMA DE G.G. y B.I.		22.541,38	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		141.180,21	
21,00% I.V.A.....		29.647,84	
TOTAL PRESUPUESTO LICITACION		170.828,05	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de CIENTO SETENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO EUROS con CINCO CÉNTIMOS

JUAN LUIS LARA CATEDRA	04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



3.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad **169.416,25 €**.

Método de cálculo: Presupuesto base de licitación (PBL) (IVA excluido) 141.180,21 € + 20% del PBL por posible modificación del contrato (28.236,04 €)= 169.416,25 €

4. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Plazo total: 4 meses a contar desde el día siguiente al acta de comprobación de replanteo.

La programación de las obras establecida en el Proyecto Básico y de Ejecución es la siguiente:

CAPÍTULOS	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4			
	1ª SEMANA	2ª SEMANA	3ª SEMANA	4ª SEMANA	5ª SEMANA	6ª SEMANA	7ª SEMANA	8ª SEMANA	9ª SEMANA	10ª SEMANA	11ª SEMANA	12ª SEMANA	13ª SEMANA	14ª SEMANA	15ª SEMANA	16ª SEMANA
TRABAJOS PRELIMINARES Y ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS	3.398,00 €	3.398,00 €	3.398,00 €													
CIMENTACIONES																
SANEAMIENTO.																
ESTRUCTURAS																
ALBAÑILERIA.				2.824,70 €	2.824,70 €	2.824,70 €			2.824,70 €	2.824,70 €						
CUBIERTAS.																
INSTALACIONES							3.678,00 €	3.678,00 €	3.678,00 €	3.678,00 €	3.678,00 €	3.678,00 €				
AISLAMIENTOS										1772,73 €	1772,73 €					
REVESTIMIENTOS								5.465,30 €	5.465,30 €	5.465,30 €	5.465,30 €	5.465,30 €	5.465,30 €			
CARPINTERIA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCION					6.748,50 €	6.748,50 €							6.748,50 €	6.748,50 €		
VIDRIERIA Y ELABORADOS										10.000,00 €	10.000,00 €					10.000,00 €
PINTURAS								3.298,00 €								3.298,00 €
EQUIPAMIENTO												1.184,45 €				1.184,45 €
URBANIZACIONES																
GESTIÓN DE RESIDUOS	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €	26,68 €
CONTROL DE ENSAYOS	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €	14,35 €
SEGURIDAD Y SALUD	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €	4,177 €
SUMA SEMANAL:	3.530,00 €	3.530,00 €	3.530,00 €	2.303,50 €	9.051,99 €	9.051,99 €	3.810,63 €	12.263,04 €	11.074,45 €	13.020,04 €	11.757,57 €	10.083,43 €	12.034,88 €	8.880,52 €	4.458,04 €	1.250,48 €
PEM ORIGEN	3.530,00 €	7.078,25 €	10.617,37 €	12.920,87 €	21.972,86 €	31.024,85 €	34.844,48 €	47.107,52 €	59.234,97 €	72.165,01 €	83.922,58 €	93.999,01 €	106.030,89 €	112.920,42 €	117.379,35 €	118.638,83 €
O. S. 15%	480,00 €	920,00 €	1.380,00 €	1.679,71 €	2.552,47 €	4.033,23 €	4.529,78 €	6.123,98 €	7.570,55 €	9.280,00 €	10.936,83 €	12.210,48 €	13.794,02 €	14.679,65 €	15.259,32 €	15.423,05 €
B. I. (6%)	212,35 €	424,69 €	637,04 €	775,25 €	118,37 €	186,14 €	2.090,67 €	2.829,45 €	3.404,10 €	4.329,30 €	5.034,75 €	5.630,76 €	6.381,85 €	6.775,22 €	7.042,79 €	7.183,33 €
P.E.C. ORIGEN	4.211,50 €	8.423,11 €	12.634,87 €	15.375,83 €	20.167,70 €	36.919,57 €	41.464,93 €	56.037,95 €	69.299,62 €	85.864,46 €	99.855,96 €	111.855,25 €	126.176,76 €	139.681,43 €	141.820,21 €	

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento de adjudicación: Abierto Simplificado

Tramitación del expediente: Ordinaria.

Posibilidad de variantes: No.

6. RÉGIMEN DE ABONO DEL PRECIO.

Pagos parciales mensuales previa presentación de factura por parte de la adjudicataria y certificación de obra.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7. SUBCONTRATACIÓN.

Determinadas partes o trabajos deberán ser ejecutadas directamente por la persona contratista o, en el caso de una oferta presentada por una unión de empresarios, por un participante en la misma: No

La persona contratista debe indicar en la oferta la parte del contrato que tenga previsto subcontratar: Sí

8. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Condiciones especiales de tipo Medioambiental: El adjudicatario vendrá obligado a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato. Así mismo deberá retirar los embalajes y envases vacíos, para depositarlos en los contenedores correspondientes o, en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado.

Para justificar el cumplimiento de esta condición, el adjudicatario deberá estar en posesión de los certificados expedidos por el punto limpio, u otro sistema de gestión de residuos autorizado al depositar los residuos; o en su caso declaración responsable de haber depositado en contenedor correspondiente los mismos. Estos certificados o declaraciones responsables podrán ser requeridos en cualquier momento por el órgano de contratación.

9. CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA

- **Clasificación:** Podrán acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en alguno de los siguientes Grupos, Subgrupos y Categorías:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	2

- **Solvencia económica y financiera:** La establecida en el apartado 4.B del Anexo I del PCAP
- **Solvencia técnica o profesional:** La establecida en el apartado 4.C del Anexo I del PCAP

10. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

Para la adjudicación del contrato serán de aplicación los siguientes criterios, todos ellos ponderables mediante fórmula:

1) Proposición económica. Puntuación máxima 85 puntos.

La máxima puntuación (85 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

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

JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



$$X = K (P_o / P_i)$$

siendo,

K = Constante (85)

P_o = Oferta más baja (en euros)

P_i = Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Mejora: Ampliación del plazo de garantía de la obra (Máximo 15 puntos)

A la mejora gratuita del plazo de garantía, con un mínimo de 8 meses y un máximo de 24 meses adicionales, se le asignará la puntuación según la siguiente escala:

Ampliación del plazo de garantía por el mínimo de 8 meses (total del plazo de garantía 26 meses)	5 puntos
Ampliación del plazo de garantía en 16 meses (total del plazo de garantía 34 meses)	10 puntos
Ampliación del plazo de garantía por el máximo de 24 meses (total del plazo de garantía 42 meses)	15 puntos

11. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA EJECUCIÓN

Plazo de garantía: 18 meses o, en su caso, el plazo ofertado como mejora por la contratista a contar desde la fecha en que tenga lugar el acto formal y positivo de recepción final de la obra.

Confidencialidad:

Información a la que se le atribuye carácter confidencial: Documentación técnica del edificio a la que haya tenido acceso con motivo de la prestación del objeto del contrato, facilitada expresamente por la Administración, y que no haya sido publicada en plataforma pública.

Plazo durante el que la persona contratista deberá mantener el deber de confidencialidad: 5 años

Obligación de tener suscrito Seguro

Seguro a todo riesgo de construcción: Sí

Indicar suma asegurada: Cobertura igual al importe de adjudicación, IVA excluido.

Seguro de responsabilidad civil: Sí

Indicar límite mínimo de siniestro: 150.000,00 euros.

Cesión del contrato: Sí

JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Posibilidad de modificación del contrato:

Causas:

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

Alcance y límites de la modificación:

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

Se reducirán preferentemente las partidas presupuestarias de revestimientos/acabados o instalaciones u otras, siempre que la obra pueda considerarse como completa y no afecte a la funcionalidad y seguridad del inmueble resultante. Estas reducciones disminuirán el Presupuesto de Ejecución Material de la obra y, por lo tanto, las correspondientes certificaciones de obra a percibir por el adjudicatario del contrato.

2. Modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra. No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que el arquitecto director haya ordenado por escrito la ejecución de trabajos nuevos o que mejoren la calidad de los contratados, así como la de los materiales y aparatos previstos en el contrato. Tampoco se admitirán aumentos de obra en las unidades contratadas, salvo caso de error en las mediciones del proyecto a menos que el arquitecto director ordene, también por escrito, la ampliación de las contratadas.

En todos estos casos será condición indispensable que ambas partes contratantes, antes de su ejecución o empleo, convengan por escrito los importes totales de las unidades mejoradas, los precios de los nuevos materiales o aparatos ordenados emplear y los aumentos que todas estas mejoras o aumentos de obra supongan sobre el importe de las unidades contratadas.

Se seguirá el mismo criterio y procedimiento, cuando el arquitecto director introduzca innovaciones que supongan una reducción apreciable en los importes de las unidades de obra contratadas.

Condiciones en que podrá hacerse uso de esta modificación y cuando sea estrictamente necesario para dotar de funcionalidad la obra objeto del contrato:

- Cambios en la cimentación impuestas por condicionantes geotécnicos sobrevenidos.
- Cambios en la estructura impuestos por alteraciones en la cimentación por nuevos condicionantes geotécnicos.
- Cambios impuestos por hallazgos arqueológicos.
- Cambios impuestos como consecuencia de autorizaciones de organismos externos.

Alcance y límites de la modificación (los establecidos en el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN):

JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Modificaciones autorizadas por el director de obra previa conformidad de la Delegación Territorial en su condición de promotor, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.

- La modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato, con las excepciones al régimen de modificación previstas en el art. 242.4 LCSP. El contratista estará obligado a efectuar los cambios.

- Porcentaje máximo del precio del contrato al que pueda afectar: 20 %

En Córdoba, a fecha de la firma electrónica

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Juan Luis Lara Cátedra

JUAN LUIS LARA CATEDRA		04/12/2025 12:53:58	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwsKx7KTia87QXWChKYY9P2xrjK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	