MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: "Conservación y corrección de humedades en el terrado de las Caballerizas de la Alcazaba"

EXPEDIENTE: CONTR 2026 75878

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): 213.060,04 euros
- Importe del IVA: 44.742,61 euros
- Importe total (IVA incluido): 257.802,65 euros

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 213.060,04 euros

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

PLAZO DE DURACIÓN: 4 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:

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 1 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1.- OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDAD A SATISFACER:

El proyecto consiste en la conservación y corrección de humedades en el terrado de las Caballerizas respetando su valor patrimonial. La obra aborda los problemas acaecidos en el monumento por efecto de la humedad, principalmente por filtraciones procedentes de la cubierta y del terreno contiguo. Para ello, se precisa la sustitución del pavimento exterior y la impermeabilización de la superficie que abarca el terrado y el espacio previo desde el cual se accede, así como restaurar las gárgolas que recogen y evacuan el agua hacia el exterior del recinto amurallado.

En segundo lugar, se aborda la restauración de varios paramentos exteriores, que presentan un nivel de degradación elevado o precisan unas labores mínimas de limpieza y mantenimiento para garantizar su conservación. En este aspecto, se aborda la restauración del paramento hacia el terrado del muro sur o barbacana, cuya superficie se encuentra en un proceso de erosión avanzado. Así mismo, se ha considerado preciso la eliminación de la vegetación que ha proliferado en las coronaciones de los muros y por debajo de las gárgolas en los paramentos de la muralla y de la torre.

Las soluciones adoptadas parten del respeto a los valores del conjunto, considerando todas las fases constructivas presentes en el monumento, manteniendo los materiales, sistemas constructivos y volúmenes existentes y proponiendo una actuación de mera conservación y consolidación.

En este contexto de restauración, se respetan las sucesivas aportaciones realizadas a lo largo de la historia, suprimiendo únicamente las reparaciones recientes, normalmente asociadas a parcheados o revestimientos añadidos que carecen de intencionalidad o de calidad material y arquitectónica.

- Intervención en el terrado:

Se remplaza el pavimento existente en el terrado de las Caballerizas para proceder a la impermeabilización de la superficie y restauración de las gárgolas que evacúan el agua. Se mantiene el mismo diseño de pavimento, que, aun no siendo el original, se ha considerado una solución coherente, que además posibilita la reutilización del mismo material en, al menos, un 50%.

- Restauración del muro sur o barbacana:

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

En las fábricas encofradas, 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.

En las fábricas de ladrillo que quedan vistas, se procederá a la limpieza generalizada y a la consolidación de las piezas cerámicas cuando estas 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 una de las partes definirán, en última instancia, el grado de intervención.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 2 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Trabajos de limpieza y consolidación en la muralla y torre:

Se realizará una limpieza superficial en las partes más degradas de la muralla norte, así como en el adarve, la terraza de la torre y las coronaciones del resto de muros. Estos trabajos englobarán la eliminación de la vegetación y microorganismos que se han desarrollado en estos puntos por efectos de la humedad, en particular, se concentran en la zona de debajo de las gárgolas y en los parapetos de la muralla y de la torre.

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

3. DIVISIÓN EN LOTES:

La división en lotes no resulta procedente en este contrato. Aunque pudiera entenderse que las distintas partidas del presupuesto del proyecto constituyen prestaciones diferenciadas, lo cierto es que ninguna de ellas puede cumplir adecuadamente la funcionalidad contractual si no concurren todas de manera conjunta. En consecuencia, no es posible configurarlas como unidades funcionales independientes que permitan su licitación separada.

Asimismo, la ejecución aislada de las distintas prestaciones incluidas en el objeto del contrato dificultaría de forma considerable tanto la correcta realización y seguimiento de los trabajos como la obtención de las preceptivas autorizaciones sectoriales necesarias.

La interrelación de las tareas que integran el objeto contractual, su necesaria coordinación y su planificación temporal —que implica la intervención de partidas en distintos momentos— condicionan la evolución y la calidad de la obra. Por ello, una división en lotes generaría importantes dificultades en la coordinación de actividades y, en última instancia, en la correcta ejecución del contrato. En este sentido, la gestión de la obra por una única empresa asegura una mayor eficiencia y eficacia.

Por tanto, las características técnicas de la obra exigen una unidad de criterio para alcanzar los objetivos definidos en el PPTP y el PCAP. Para lograr dicha finalidad, es imprescindible que la programación y ejecución de los trabajos respondan a una concepción coherente y cohesionada, lo que deberá acreditarse mediante la propuesta técnica, valorándose especialmente su coherencia, eficiencia, racionalidad y claridad.

Finalmente, la participación simultánea de varias empresas en el proceso constructivo podría derivar en una ejecución excesivamente compleja u onerosa desde el punto de vista técnico, además de incrementar el riesgo de falta de coordinación y de problemas derivados de responsabilidades entrelazadas que afectarían a la calidad de los resultados.

Por todo lo expuesto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y en la consideración 78 de la Directiva 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se conside-

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 3 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ra justificada la no división en lotes de este contrato, por cuanto tal división dificultaría su correcta ejecución tanto desde el punto de vista técnico como operativo.

4. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de CUATRO (4) meses, sin posibilidad de prórroga.

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

- Importe total (IVA excluido): 213.060,04 euros.
- Importe del IVA: 44.742,61 euros.
- Importe total (IVA incluido): 257.802,65 euros.

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	EUROS (P.E.M.)	%
DESMONTES Y TRABAJOS PREVIOS	32.900,89 €	18,84%
LIMPIEZA DE PARAMENTOS	14.042,53 €	8,04%
CONSOLIDACIÓN DE FÁBRICAS Y PARAMENTOS	28.595,03 €	16,37%
PROTECCIÓN DE SUPERFICIES	5.182,57 €	2,97%
CUBIERTAS	86.452,95 €	49,50%
GESTIÓN DE RESIDUOS	2.520,18 €	1,44%
A - Importe total de la obra	**169.694,15 €**	
SEGURIDAD Y SALUD, con los siguientes subcapítulos		
SEGURIDAD INDIVIDUAL	2.932,27 €	1,68%
SEGURIDAD COLECTIVA	1.733,36 €	0,99%
LOCALES Y SERVICIOS	279,60 €	0,16%
B - Importe total del Estudio de Seguridad y Salud	**4.945,23 €**	

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (obra + Seguridad y Salud)	**174.639,38 €**	100,00%

GASTOS GENERALES (16%)	**27.942,30 €**
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	**10.478,36 €**
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA)	**213.060,04 €**
I.V.A. (21%)	**44.742,61 €**

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**257.802,65 €**

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”.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 4 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.	174.639,38 €
Costes indirectos (18,032%): beneficio industrial y gastos generales	38.420,66 €
Total Presupuesto base de licitación IVA excluido	213.060,04 €

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 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).

El **Valor estimado** del contrato es 213.060,04 euros.

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 213.060,04 euros.

Sistema de determinación del precio: por precio unitario.

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

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 5 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

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/69101/00 – 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)

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2026	257.802,65 euros	G/45F/69101/00

Tramitación del gasto: Ordinaria

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

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ | 27/02/2026 11:07:53 | PÁGINA: 6 / 15
VERIFICACIÓN | NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

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 **213.060,04** 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: **42.612,00** 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 (**149.142,03** euros).

La exigencia de aportar una relación de obras ejecutadas del mismo grupo o subgrupo de clasificación, acompañada de certificados de buena ejecución, se justifica por la naturaleza del contrato, que comprende actuaciones específicas que requieren una experiencia previa demostrada en obras de características análogas, dado que implican técnicas constructivas especializadas, criterios de mínima intervención y el uso de materiales compatibles con bienes protegidos. Solo mediante la acreditación de trabajos similares es

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 7 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

posible garantizar que el contratista dispone del conocimiento y la capacitación técnica necesarios para ejecutar las obras sin riesgo para el monumento.

Asimismo, los certificados de buena ejecución permiten verificar que dichas obras se realizaron conforme a las reglas de la buena práctica profesional y se completaron con un resultado satisfactorio, lo que constituye una garantía adicional para la Administración en un contrato donde el adecuado tratamiento del patrimonio edificado es esencial. Este requisito resulta proporcionado, adecuado y coherente con el objeto del contrato, y se fundamenta en lo previsto en el artículo 88 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, que faculta a exigir experiencia previa en obras de naturaleza semejante cuando ello resulte imprescindible para asegurar la correcta ejecución de la prestación.

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.

- 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.

- Se exige que el personal técnico encargado directamente de las obras (Encargado) posea una antigüedad de 5 años mínimo como encargado.

- 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.

- 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, esto es: restauración de bienes declarados BIC.

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

La exigencia de que el personal técnico responsable de la ejecución de las obras —jefe de obra, encargado y restaurador— cuente con titulaciones oficiales adecuadas y una experiencia mínima de cinco años se fundamenta en la naturaleza altamente especializada de los trabajos, que incluyen la intervención en bienes declarados Bien de Interés Cultural (BIC), la corrección de patologías por humedad en estructuras históricas, la restauración de paramentos degradados y la manipulación de elementos arquitectónicos y artísticos de valor patrimonial. Para garantizar la correcta aplicación de técnicas de restauración, el uso de materiales compatibles y el respeto a los criterios de conservación, resulta imprescindible que el equipo técnico esté compuesto por profesionales acreditados, con conocimientos normativos, técnicos y metodológicos solventes y plenamente contrastados. La complejidad de las obras hace necesario que quienes dirigen y ejecutan las tareas cuenten con una trayectoria profesional sólida que permita asegurar la integridad del bien cultural intervenido.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 8 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Asimismo, la exigencia de acreditar experiencia previa en al menos tres obras similares, específicamente en intervenciones sobre bienes declarados BIC, es un requisito proporcionado y coherente con el objetivo de garantizar que el contratista dispone de personal con habilidades demostradas en contextos patrimoniales comparables. Estas obras requieren decisiones técnicas delicadas, criterios de mínima intervención y capacidad de actuación sobre bienes irremplazables, por lo que la experiencia previa en intervenciones de idéntica naturaleza constituye una garantía esencial para la Administración. En consecuencia, la inclusión de estos requisitos se ajusta a lo previsto en el artículo 90 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, al tratarse de condiciones estrictamente necesarias para asegurar una ejecución adecuada, segura y respetuosa con los valores culturales del inmueble objeto de intervención.

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, por un lado, la solvencia de la empresa licitadora por sí misma y, por otro, la indispensable capacitación del personal que la empresa dedique a la prestación del contrato. Esta exigencia acumulada responde a la importancia que este Patronato otorga a la calidad técnica de los trabajos desarrollados en bienes de interés cultural o espacios con un significativo valor patrimonial, en los que resulta imprescindible disponer de profesionales con experiencia mínima adecuada en actuaciones similares en los puestos de Jefe de obra, Encargado y Restaurador.

La acumulación de ambos requisitos —experiencia acreditada de la empresa y cualificación y experiencia específica del personal técnico asignado— es necesaria, adecuada y proporcional al objeto del contrato, dado que las actuaciones previstas afectan a un entorno arqueológico y patrimonial de extraordinaria sen-sensibilidad técnica. La experiencia de la empresa garantiza la capacidad organizativa, medios, procedimientos y solvencia estructural para asumir intervenciones en patrimonio protegido, mientras que la cualificación del equipo técnico asegura la correcta ejecución material de las obras en un contexto donde se requieren criterios especializados, conocimientos avanzados de restauración y dominio de metodologías de intervención mínima. La combinación de ambos niveles de solvencia es, por tanto, imprescindible para garantizar la adecuada conservación del bien y el cumplimiento de los estándares exigidos por las administraciones competentes en materia de patrimonio cultural.

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.

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:

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 9 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 10 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	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 los 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.

La fijación de este umbral tiene por objeto asegurar que únicamente accedan a la fase de valoración completa aquellas proposiciones que acrediten una calidad técnica suficiente para garantizar la adecuada ejecución del contrato, evitando que ofertas insuficientes o carentes de garantías mínimas compitan en igualdad de condiciones con aquellas que sí cumplen los estándares exigidos para intervenir en un BIC. Además, este mecanismo permite salvaguardar el principio de proporcionalidad, al determinarse un umbral razonable, directamente vinculado a los criterios de adjudicación y estrictamente relacionado con la necesidad de proteger un bien patrimonial de máximo interés. Con ello se asegura que la oferta económicamente más ventajosa lo sea siempre desde el punto de vista de la calidad y la correcta preservación del patrimonio, evitando adjudicaciones basadas únicamente en el precio en detrimento de la adecuada conservación del bien.

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:

B.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.

B.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.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 11 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

B.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 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:

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 12 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

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.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 13 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

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.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 14 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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: "Conservación y corrección de humedades en el terrado de las Caballerizas de la Alcazaba".

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		27/02/2026 11:07:53	PÁGINA: 15 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwyMWiHPTClj0mFXdQn936HA93x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	