

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL CONTRATO MIXTO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y DE OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITO EN EL PASEO DE LA FAROLA, N.º 12, MÁLAGA, DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL.

Expediente GIRO: CONTR/2025/692291.

Tipo de contrato: Mixto.

Tramitación: Urgencia.

Procedimiento de adjudicación: Abierto simplificado.

Partida Presupuestarias:

Año	Importe	Partida presupuestaria
2026	855.505,85 €	1200010000 G/12S/66200/00 01 1998000522

Título: Contrato mixto de servicios para la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección Facultativa y de Obras de rehabilitación energética, reforma y reparaciones del edificio administrativo sito en el paseo de la farola, n.º 12, Málaga, de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

Localidad: Málaga.

Código NUTS del lugar principal de ejecución: ES617 – Málaga.

Código CPV:

LOTE 1: 71000000-8 Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección.

LOTE 2: 45453100-8 Trabajos de reacondicionamiento.

Presupuesto base de licitación (IVA excluido) contrato mixto: 712.954,83 euros.

LOTE 1: **54.614,84 €**

LOTE 2: **624.199,57 €**



Presupuesto base de licitación (IVA incluido):

Presupuesto Base Licitación IVA incluido	
Lote 1	66.083,96 €
Presupuesto Obra	755.281,47 €
ICIO	19.932,42 €
Tasas	14.208,00 €
Total lote 2	789.421,90 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	855.505,85 €

Órgano de contratación: Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

1. ANTECEDENTES.

En el edificio administrativo sito en Paseo de la Farola, 12 de Málaga, está prevista la realización de actuaciones de rehabilitación sostenible.

El edificio en cuestión es exento, de planta rectangular, de la época de 1877 de estilo Historicismo Neoclásico, autor D. Eduardo Strachan Viana Cardenas. Se aprobó intervenir en él para su adaptación como Centro Oficial en 1991 y terminaron las obras de puesta en valor del edificio en el 1994, en la que se realizó el lucernario, el tejado del pabellón y la ampliación de la edificación adosada al patio interior existente con la fachada a la calle San Nicolás. En 2009 se realizó una posterior rehabilitación parcial del mismo. El edificio se desarrolla en cuatro niveles sobre rasante por calle San Nicolás y dos sobre rasante por Paseo de la Farola (N1 semisótano, N2-N3 y N4 Lucernario y pabellón).

Se accede al inmueble por el Paseo de la Farola, 12 próximo al Puerto de Málaga, en los terrenos ganados al mar. El edificio está compuesto por dos edificaciones, la original (catalogada por PGOU de Málaga con protección arquitectónica I) y la ampliación de este adosada a esta que se realizó en el año 1991-94. Los dos edificios tienen un uso común y de espacios diáfanos entre ellos, únicamente separados por la junta de dilatación estructural que se sitúa adosada en el patio interior.

El edificio se alza sobre un solar rectangular con una superficie de 723,00 m² (según Catastro 744,00 m²) y se desarrolla en cuatro niveles, siendo las superficies construidas computables (según reciente medición) las siguientes: Nivel 1 de 723 m², Niveles 2 y 3 con 705,42 m² cada uno y el Nivel 4 de 218 m². En total la edificación tiene una superficie construida total de 2.351,84 m². (Según catastro 2.368,00 m²). La altura máxima del edificio es de 18 metros.

Con las actuaciones de rehabilitación previstas, se añade un nuevo valor, consiguiendo un edificio lo más eficiente posible no solo desde el punto de vista de la gestión, sino de la eficiencia energética.



2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR.

El edificio en cuestión, se conserva en buenas condiciones en general, no presentando ninguna afección estructural (excepto vicios ocultos), observándose sin embargo una serie de deficiencias, que responden a falta de mantenimiento y exposición continuada a inclemencias meteorológicas.

Los huecos de fachada de la parte del edificio original catalogada presenta carpintería de madera y contraventanas del mismo material (excepto la planta baja y sótano de la fachada lateral izquierda que disponen de enrejado y celosías metálicas). Se observa en parte de esa carpintería de madera, que los elementos metálicos (bisagras) que unen las diferentes hojas de las contraventanas exteriores se encuentran en avanzado estado de oxidación no en peor de los casos carecen ya de éstas. Por este motivo parte de la madera que se encuentra en contacto con dichos elementos aparecen astilladas, deformadas o hinchadas. Igualmente dichas contraventanas en su cara exterior y sobre todo las que se presentan en la fachada principal, presentan un aspecto mas desgastado y afectado por el ambiente adverso al que se encuentran expuestas.

Con relación a este hecho, existe un hueco de fachada c/ Marchena (fachada lateral derecha), en el que falta una de las hojas de dicha contraventana de madera, la cual se encuentra desmontada en el sótano astillada y en mal estado. También se observa la ausencia de una de las hojas de la carpintería que se disponen en uno de los balcones de planta primera, (concretamente la situada en la esquina derecha de la fachada principal) que se encuentra cubierta mediante la colocación de un panel.

Al margen de la carpintería de madera, el edificio dispone de un patio interior que se encuentra cubierto mediante policarbonato muy degradado sobre estructura metálica, faltando actualmente alguna placa como consecuencia de la última tormenta, las placas afectadas se están sustituyendo ya que permite la introducción de agua de lluvia en el interior del edificio. Lo anteriormente expuesto, contribuye negativamente a las exigencias térmicas de confort adecuado en el edificio (junto a la deficiente carpintería), existiendo una ala completa que carece de aire acondicionado.

Mencionar también deficiencias en cuanto a las medidas de accesibilidad universal tanto en el acceso al edificio (acceso mediante escaleras), como en las dimensiones de las estancias de uso privado (baños) según las exigencias Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y el Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad SUA del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

El art. 15 del R.D. Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, según los artículos 17.1 b) y 18.1 c) de la Ley 7/21 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, respecto a las edificaciones: "Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos"

Además, no podemos obviar el artículo 42 de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales que indica que el incumplimiento por los empresarios de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales, dará lugar a responsabilidades administrativas, así como, en su caso, a responsabilidades penales y a las civiles por los daños y perjuicios que puedan derivarse de dicho incumplimiento. Por otra parte, el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 3 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Infracciones y Sanciones en el Orden Social, establece que será calificada como infracción grave aquellos casos en los que la falta de limpieza del centro o lugar de trabajo sea habitual o cuando de ello se deriven riesgos para la integridad física y salud de los trabajadores.

La Secretaría General Técnica, como órgano competente en la gestión de la contratación administrativa y patrimonial de los bienes adscritos a la Consejería, así como de la aplicación de los Planes de Prevención de Riesgos Laborales aplicables al personal dependiente de esta Consejería, debe arbitrar las medidas oportunas para que se garantice la seguridad de los bienes y las personas.

Es por ello, que se hace necesaria actuaciones de rehabilitación cuya finalidad es favorecer la habitabilidad y confort de sus dependencias.

Esta Secretaría General Técnica carece de personal cualificado, con la requerida capacitación para la elaboración del proyecto de obras, dada la alta especialización que este tipo de actuaciones exige para poder realizar el objeto de este contrato, considerándose necesaria la contratación externa de una empresa especializada, en el caso de ambos lotes. Ya que no son similares a las actividades comunes realizadas en esta Secretaría General Técnica y en ningún modo implican el ejercicio de funciones reservadas a funcionarios públicos.

El servicio de redacción de proyecto, en ningún caso se va a realizar en instalaciones de la Administración, ni con medios públicos.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección Facultativa y las obras de rehabilitación energética, reforma y reparaciones del Edificio Administrativo de la Consejería de Agricultura, Pesca, agua y Desarrollo Rural, sito en Paseo de La Farola, 12 de Málaga. El Proyecto deberá incluir el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud.

La actuación global prevista en el contrato de referencia comprende:

- Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud. Dicho Proyecto deberá contener los documentos y cumplir los requisitos exigidos en el artículo 233 de la LCSP y se someterá a los trámites y estudios que procedan conforme a lo previsto en el artículo 234 de la LCSP. De conformidad con lo establecido en el artículo 231.2 de la LCSP: *“la ejecución de la obra quedara condicionada a la supervisión, aprobación y replanteo del proyecto por el órgano de contratación.”*
- Dirección Facultativa de las obras (Dirección de Obras, Director de Ejecución de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud).
- Ejecución de las obras correspondientes al Proyecto que resulte aprobado.

Se trata, en consecuencia, de un contrato mixto, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la LCSP, conteniendo prestaciones correspondientes de los contratos de servicios y los contratos de obra, regulados en dicha ley. Ambas prestaciones, en consonancia con lo establecido en el artículo 34.2 de la LCSP, se encuentren directamente vinculadas entre sí y mantienen relaciones de complementariedad, dado que la redacción del Proyecto es una premisa básica y necesaria para la posterior ejecución de las obras objeto de licitación, que exigen su consideración y tratamiento como una unidad funcional.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 4 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De acuerdo con el artículo 234.2 de la LCSP para la celebración de un contrato de proyecto y obra, se requiere la redacción previa por la Administración del correspondiente anteproyecto o documento similar y solo, cuando por causas justificadas fuera conveniente al interés público, podrá limitarse a redactar las bases técnicas a que el proyecto deba ajustarse. En este sentido, se ha procedido a la redacción de las bases técnicas como consecuencia de la necesidad de simplificación de los trámites administrativos dadas las limitaciones temporales que se disponen para la licitación y ejecución de la obra.

La contratación conjunta de la redacción del proyecto y la ejecución de las obras se justifica por una serie de argumentos técnicos recogidos en las bases técnicas, que se pueden agrupar e integrar de la siguiente manera:

1. Coordinación técnica y eficiencia energética: La rehabilitación energética integral del edificio administrativo exige una coordinación precisa entre el diseño y la ejecución para alcanzar un ahorro medio de energía primaria de al menos un 30%. Las actuaciones previstas, centradas en la mejora de la eficiencia energética (sustitución de carpinterías y acristalamientos, instalación de energía aerotérmica, renovación de iluminación, sistemas de control y regulación, y adaptación de recintos), requieren una integración técnica y una ejecución alineada con el proyecto para garantizar la consecución de los objetivos de eficiencia y cumplimiento normativo.
2. Gestión eficiente de recursos y plazos: La rehabilitación sostenible del parque público institucional demanda una gestión eficiente de los recursos y una ejecución ágil, lo que se facilita mediante la contratación conjunta, permitiendo una mayor coordinación entre el diseño técnico y la ejecución material de las obras, evitando retrasos y desviaciones.
3. Especialización y limitaciones administrativas: La limitación de personal adscrito a la Secretaría General Técnica hace imprescindible la contratación externa para la redacción del proyecto debido a la especialización requerida para este tipo de actuaciones. Además, la necesidad de simplificación de los trámites administrativos por las limitaciones temporales impuestas para la licitación y ejecución de la obra, justifica la contratación conjunta.
4. Cumplimiento normativo y supervisión: El artículo 234.2 de la LCSP permite la redacción previa de bases técnicas en lugar de un anteproyecto, cuando por causas justificadas es conveniente al interés público. La ejecución de la obra queda condicionada a la supervisión, aprobación y replanteo del proyecto por el órgano de contratación, conforme al artículo 231.2 de la LCSP, lo que refuerza la necesidad de una coordinación directa entre la redacción del proyecto y la ejecución de la obra.
5. Adaptación a edificios protegidos y soluciones técnicas específicas: En edificios existentes con protección arquitectónica, las intervenciones requieren una planificación detallada y una ejecución adaptada a las condiciones particulares del inmueble. La modalidad conjunta permite optimizar la coordinación entre el diseño técnico y la ejecución, facilitar la adaptación de los trabajos a las restricciones arquitectónicas y normativas, garantizar la correcta secuencia de desmontaje, acopio, restauración y montaje de elementos afectados, y permitir la gestión eficiente de residuos, seguridad, salud y control de calidad, al centralizar la responsabilidad técnica y ejecutiva en un único contratista.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 5 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6. Control de calidad y flexibilidad técnica: El pliego de prescripciones técnicas regula la ejecución, las obligaciones técnicas del contratista, la medición de unidades ejecutadas y el control de calidad de materiales y procesos, lo que demanda una supervisión continua desde la fase de proyecto hasta la ejecución. La intervención debe detallar costes por metro cuadrado y soluciones técnicas que permitan verificar la viabilidad económica y técnica de la reforma, implicando una relación directa entre el diseño y la ejecución. El estudio de seguridad y salud se desarrolla junto al presupuesto y requiere una integración de las medidas desde la fase de proyecto hasta la ejecución. Además, se evita hacer referencia a modelos o marcas concretas en la redacción del proyecto, lo que facilita la flexibilidad técnica y la adaptación durante la ejecución.

En conjunto, la modalidad de contratación conjunta permite una mayor coherencia técnica, control de calidad, cumplimiento normativo, eficiencia en plazos, especialización, adaptación a restricciones arquitectónicas, gestión eficiente de recursos y flexibilidad técnica, tal como exige el documento para la rehabilitación energética, reforma y reparaciones del edificio administrativo

Existe la necesidad de ejecución inaplazable de parte de las actuaciones necesarias a recoger en el proyecto de obras relativas a la carpintería de madera que forma parte de la envolvente exterior de la edificación, debido a su mal estado de conservación e incidentes sucedidos recientemente tal y como se recoge en el informe acerca del estado actual del edificio emitido por técnico competente el 26 de septiembre de 2025 que indica:

“[...] 5. Conclusiones.

Después de todo lo expuesto, se considera, que si bien el edificio presenta un buen estado en general, denota algunas deficiencias, ya indicadas en el informe, entre ellas el deterioro de la envolvente de fachada (carpintería de fachada), que si bien no afecta a la estabilidad estructural del edificio, si pudiera afectar a la salubridad y seguridad de sus ocupantes y aún más importante a la seguridad de terceros (viandantes).

Las consecuencias fatídicas que podría ocasionar el desprendimiento de algún elemento de fachada (incidente que ya ha sido informado), sumado a la imposibilidad de asegurar que este hecho no pueda repetirse, sobre todo teniendo en cuenta el estado de conservación actual de gran parte de dicha carpintería y su deterioro progresivo, hacen inaplazable la necesidad de reparación/sustitución de dichos elementos y la adopción de medidas preventivas, en los casos necesarios, que aseguren su estabilidad mientras esta se acomete. [...]”

En cuanto a la parte del contrato mixto, objeto de la presente memoria justificativa, correspondiente a la prestación de servicios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 116.4 f) en concordancia con el artículo 63.3 letra a) de la LCSP, es necesario justificar la insuficiencia de medios de la administración para hacer frente a las necesidades que se pretenden contratar. La contratación de la parte de servicio correspondiente deriva de la no disposición de los recursos humanos suficientes y con la requerida capacitación para la elaboración del proyecto de obras, dada la alta especialización que este tipo de actuaciones exige.

Las actuaciones a contemplar en el Proyecto Básico y de Ejecución se adecuarán a las Bases Técnicas y cumplirán las normas que sean de aplicación, todo ello dentro del marco de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Código Técnico de la Edificación, así como las normas y disposiciones de obligado cumplimiento que sean de aplicación. Todas las actuaciones tendrán en consideración la afección a otros elementos e instalaciones del edificio.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 6 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A continuación, se describen las características principales de las actuaciones a realizar en el edificio:

Se definen las siguientes intervenciones:

- 1. Sustitución de carpinterías y acristalamientos en ventanales.
- 2. Energía aerotérmica con recuperación de calor, generando refrigeración Frio-Calor y ACS.
- 3. Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.
- 4. Sistema de control y regulación del nivel de encendido.
- 5. Adaptación de recinto de escalera teniendo en cuenta la normativa urbanística correspondiente, situada en patio para contribuir al acondicionamiento y aislamiento del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

4. DIVISIÓN EN LOTES.

Atendiendo a las características de las prestaciones objeto del contrato se procede a la siguiente división en 2 lotes:

LOTE 1

Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y Dirección Facultativa (Dirección de Obras, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud). En este Lote se incluirá la elaboración del certificado de eficiencia energética final de la edificación una vez realizadas las obras definidas en proyecto.

Para poder participar en la licitación del Lote 1 será necesario la vista previa al edificio para su reconocimiento.

LOTE 2

Obras del Proyecto correspondiente de rehabilitación energética, reforma y reparaciones del Edificio Administrativo de la Consejería, sito en Paseo de La Farola, 12 de Málaga.

En lo que se refiere al Lote 2 (obra) la Dirección Facultativa de las obras referidas en el lote 1 (que comprende Dirección de Obras, Dirección de Ejecución de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud) actuarán como interlocutor de la Administración. Estos interlocutores que, en virtud de las instrucciones recibidas por la dirección o responsable del contrato designado por la Administración, sean quienes dirijan y organicen la actividad del equipo de la empresa.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN URGENTE DEL EXPEDIENTE.

Se plantea la contratación conjunta de proyecto, dirección facultativa y obras, reduciendo el número de expedientes a tramitar y con ello los plazos en la licitación, para facilitar que se puedan tener las obras ejecutadas en el menor tiempo posible. Existe la necesidad de ejecución inaplazable de parte de las actuaciones necesarias a recoger en el proyecto de obras relativas a la carpintería de madera que forma parte de la envolvente exterior de la edificación, debido a su mal estado de conservación e incidentes sucedidos recientemente tal y como se recoge en el informe acerca del estado actual del edificio emitido por técnico competente el 26 de septiembre de 2025 que indica:

“[...]”

4. Valoración Técnica

Los huecos de fachada de la parte del edificio original catalogada presenta carpintería de madera y contraventanas del mismo material (excepto la planta baja y sótano de la fachada lateral izquierda que disponen de enrejado y celosías metálicas).



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 7 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se observa en parte de esa carpintería de madera, que los elementos metálicos (bisagras) que unen las diferentes hojas de las contraventanas exteriores se encuentran en avanzado estado de oxidación en peor de los casos carecen ya de éstas. Por este motivo parte de la madera que se encuentra en contacto con dichos elementos aparecen astilladas, deformadas o hinchadas. Igualmente dichas contraventanas en su cara exterior y sobre todo las que se presentan en la fachada principal, presentan un aspecto mas desgastado y afectado por el ambiente adverso al que se encuentran expuestas.

Con relación a este hecho se detecta en la visita un hueco de fachada c/ Marchena (fachada lateral derecha), en el que falta una de las hojas de dicha contraventana de madera, la cual encontramos desmontada en el sótano astillada y en mal estado.

También observamos la ausencia de una de las hojas de la carpintería que se disponen en uno de los balcones de planta primera, (concretamente la situada en la esquina derecha de la fachada principal) que se encuentra cubierta mediante la colocación de un panel. Al respecto señalar el incidente comunicado mediante correo electrónico, "caída fortuita de la ventana del despacho del Comisario de Aguas", a esta Secretaría General Técnica el día 8 de junio de 2025 en cuyo cuerpo indicaba:

"[...]"

- Se precipita al vacío un ventanal de aproximadamente 1,5x0,8 m desde una segunda planta. Se observa que los herrajes de la ventana están absolutamente podridos y que hay 4 ventanales más en la misma situación y que al haber quedado abierto este trozo puede pasar lo mismo con más facilidad con el viento. La fachada está protegida como bien cultural en el Ayuntamiento de Málaga. Luego no lo puede resolver la empresa de mantenimiento. Vamos a solicitar presupuestos a empresa especializada en bienes culturales

(...)

5. Conclusiones

Después de todo lo expuesto, se considera, que si bien el edificio presenta un buen estado en general, denota algunas deficiencias, ya indicadas en el informe, entre ellas el deterioro de la envolvente de fachada (carpintería de fachada), que si bien no afecta a la estabilidad estructural del edificio, si pudiera afectar a la salubridad y seguridad de sus ocupantes y aún más importante a la seguridad de terceros (viandantes).

Las consecuencias fatídicas que podría ocasionar el desprendimiento de algún elemento de fachada (incidente que ya ha sido informado), sumado a la imposibilidad de asegurar que este hecho no pueda repetirse, sobre todo teniendo en cuenta el estado de conservación actual de gran parte de dicha carpintería y su deterioro progresivo, hacen inaplazable la necesidad de reparación/sustitución de dichos elementos y la adopción de medidas preventivas, en los casos necesarios, que aseguren su estabilidad mientras esta se acomete. [...]"

6. PRECIO, VALOR ESTIMADO Y FINANCIACIÓN.

El Presupuesto Base de Licitación se ha determinado en función de los trabajos previstos, partiendo de la base del importe de ejecución de la obra y de los honorarios adoptados habitualmente en el sector de la arquitectura, según los honorarios de Colegio de Arquitectos de Sevilla.

PRESUPUESTO OBRA

Se ha previsto un Presupuesto de Ejecución Material de la obra de 524.537,45 euros. Esto implica una repercusión media de 221,51 euros/m² tal como se detalla en las bases técnicas.

El desglose del Presupuesto de Ejecución Material de la obra según el tipo de Actuación es el siguiente:



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 8 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Presupuesto de obra

Capítulo	Resumen	Importe, €
C.01	Mejora de la eficiencia energética	506.397,45 €
C.02	Gestión de residuos	3.790,01 €
C.03	Seguridad y salud	9.623,45 €
C.04	Control de calidad	4.726,54 €
Presupuesto de Ejecución Material		524.537,45 €
G.G	13%	68.189,87 €
B.I.	6%	31.472,25 €
Total Presupuesto de Obra (sin IVA)		624.199,57 €
IVA 21%		131.081,91 €
Total Presupuesto obra (inc. IVA)		755.281,47 €

PRESUPUESTO PROYECTO

Se ha tomado como referencia para la determinación de los honorarios de redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud los Baremos Orientativos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios de Arquitectos, aplicando los coeficientes correspondientes a los trabajos sobre el Presupuesto de Ejecución Material.

Proyecto Básico y de Ejecución.

Para la determinación de los honorarios de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, en función de la superficie del edificio y la repercusión media prevista, afectado por el factor de complejidad $K=1,00$, por el factor de reforma $1,20$ y por el factor de fase $0,70$, dando un coeficiente C que en este caso es $0,068$ en función de la superficie construida a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material previsto.

Proyecto Básico y de Ejecución (excluido estudio de seguridad y salud).

$0,068 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,70 \times \text{PEM} =$ 29.961,58 €

Estudio de Seguridad y salud: $0,0031 \times \text{PEM} \times 1 =$ 1.626,07 €

Honorarios Totales Proyecto Básico y de Ejecución incluyendo ESS: 31.587,65 €

Sólo existirá un único proyectista por lo que no será necesario los servicios de coordinación durante la ejecución del proyecto.

Dirección Facultativa.

Para la determinación de los honorarios de Dirección Facultativa (Dirección de Obras, Dirección de Ejecución de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud):

Dirección de Obras: $0,25 \times C \times \text{PEM} \times K =$ 8.917,14 €

Liquidación y recepción: $0,05 \times C \times \text{PEM} \times K =$ 1.783,43 €

C =Coeficiente global obtenido de la tabla 1 del Baremo Orientativo de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios de Arquitectos.

K =Coeficiente de complejidad.



Los honorarios de dirección de ejecución de obra se estiman:

Dirección de Ejecución de Obras: $0,25^{\circ}C^{\circ}PEM^{\circ}K=$	8.917,14 €
Liquidación y recepción: $0,05^{\circ}C^{\circ}PEM^{\circ}K=$	1.783,43 €

Los trabajos de coordinación de seguridad y salud en fase de obra se estiman en un importe de correspondiente al 100% de los de la redacción del Estudio de Seguridad y Salud resultando 1.626,07 € según establece el baremo de honorarios anteriormente mencionado.

Como resultado los honorarios totales del lote 1 ascienden:

Presupuesto de proyecto	
Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución	29.961,58 €
Redacción del Estudio de Seguridad y Salud:	1.626,07 €
Honorarios Totales Proyecto Básico y de Ejecución	31.587,65 €
Dirección de Obras: $0,25^{\circ}C^{\circ}PEM^{\circ}K$	8.917,14 €
Liquidación y recepción: $0,05^{\circ}C^{\circ}PEM^{\circ}K=$	1.783,43 €
Dirección de Ejecución de Obras: $0,25^{\circ}C^{\circ}PEM^{\circ}K$	8.917,14 €
Liquidación y recepción: $0,05^{\circ}C^{\circ}PEM^{\circ}K=$	1.783,43 €
Coordinación de SS	1.626,07 €
Honorarios Totales Dirección de Obra, Dirección de Ejecución en Obra y Coordinación de SS	23.027,19 €
Honorarios Totales sin IVA	54.614,84 €
IVA 21%	11.469,12 €
Total Honorarios totales base de licitación (inc. IVA)	66.083,96 €

Conforme al artículo 100.2 de la LCSP, en el que se establece que el presupuesto base de licitación se desglosará indicando los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación, se ha considerado adecuada la metodología de cálculo formulada por Juan Carlos Gómez Guzmán en su blog de Auditoría de Costes y Precios de Contratos. En ese sentido, se puede recurrir a los informes de la base de datos de Ratios Sectoriales de las sociedades no financieras que publica en su web el Banco de España (http://app.bde.es/rss_www/Ratios), poniendo a disposición de los usuarios de manera completamente libre y que permite situar a la empresa en el cruce del sector de actividad y tamaño en el que esta se encuadra. En la consulta realizada se extraen datos que son de gran utilidad para determinar los costes directos e indirectos de los servicios a licitar (valor añadido / cifra neta de negocios, como ratio equivalente al margen bruto, los gastos de personal y el resultado económico bruto / cifra neta de negocios o beneficio industrial), que incluyen implícitamente los gastos de estructura o de explotación.

Para el caso que nos ocupa, atenderemos a los datos del sector de actividad (CNAE) M71 “Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería: ensayos y análisis técnicos” relativo al año 2023 (último publicado) y que se reproduce a continuación:



Ratios Sectoriales de las Sociedades no Financieras

Datos en %

País: España

Año: 2023

Sector de actividad (CNAE): M71 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos

Tamaño (cifra neta de negocio): Total tamaño

Tasa de cobertura (% número de empresas): 27,56

Tasa de cobertura (% número de empleados): 51,39

Ratio	Nombre de Ratio	Empresas	Q1	Q2	Q3 (1)
Costes operativos, beneficios y rentabilidades					
R01	Valor añadido / Cifra neta de negocios	11252	18,71	42,04	65,60
R02	Gastos de personal / Cifra neta de negocios	11252	0,00	24,36	48,11
R03	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	11252	1,93	9,74	23,41
Estructura del activo					
R14	Inmovilizado material / Total activo	11447	1,07	7,38	28,67

Fuente: Base de datos RSE (ratios sectoriales de sociedades no financieras) Banco de España (Central de Balances) / Registros de España (Registros Mercantiles - CPE) - Comité Europeo de Contables de Balances.

Aviso: Las empresas incluidas en la base de datos RSE no forman una muestra estadística. La base de datos RSE incluye a las empresas sin empleo ni actividad. Se prohíbe la redistribución de los datos, incluso cuando se pretenda hacerlo a título gratuito. ©Copyright Banco de España/Registros de España, 2021. Madrid. Reservados todos los derechos.

(1) Valores de los cuantiles de la distribución estadística.

Los ratios aportan información sobre la estructura de costes de las empresas del sector y que, matizadas para su adaptación al contrato, podemos desagregar los costes estableciendo hipótesis sobre la intensidad en el uso de la mano de obra directa e indirecta (el 90% de gastos de personal es directo por el tipo de actividad y el resto de los gastos de personal corresponde a personal indirecto), los costes de material y otros costes necesarios. Se utilizan los datos del Cuartil2 por ser el valor en el que se encuentra una empresa media de ese sector. Los costes directos de producción (materiales más gastos generales), se deducen a partir del margen bruto / cifra neta de negocios. La distribución de los costes en el valor máximo estimado, IVA excluido, será:

Desagregación del coste	%	Importe
Valor de producción	100	54.614,84 €
Mano de obra directa (R02*90% gasto salarial)	21,92	11.971,57 €
Costes directos (materiales +gastos generales de producción)	53,68	29.317,25 €
Costes de estructura (incluye 10% de gastos de personal)	14,66	8.006,54 €
Beneficio Industrial (resultado de explotación)	9,74	5.319,49 €

Presupuesto de proyecto

Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución	29.961,58 €
Redacción del Estudio de Seguridad y Salud:	1.626,07 €
Honorarios Totales Proyecto Básico y de Ejecución	31.587,65 €
Dirección de Obras: 0,25*C*PEM*K	8.917,14 €
Liquidación y recepción: 0,05*C*PEM*K=	1.783,43 €
Dirección de Ejecución de Obras: 0,25*C*PEM*K	8.917,14 €
Liquidación y recepción: 0,05*C*PEM*K=	1.783,43 €
Coordinación de SS	1.626,07 €



Honorarios Totales Dirección de Obra, Dirección de Ejecución en Obra y Coordinación de SS	23.027,19 €
Honorarios Totales sin IVA	54.614,84 €
IVA 21%	11.469,12 €
Total Honorarios totales base de licitación (inc. IVA)	66.083,96 €

En el alcance del servicio integral de dirección facultativa, está incluido en estos honorarios el certificado de eficiencia energética de obra terminada.

De acuerdo con el baremo utilizado, estos importes incluyen Costes Directos e Indirectos, Gastos Generales y Beneficio Industrial y no incluyen el IVA, con la composición indicada anteriormente.

Asimismo, tampoco procederá el abono de gastos de desplazamientos, ni ninguno de los gastos necesarios para la elaboración de los diferentes documentos objeto del proyecto, siendo por cuenta de la Administración proporcionar al adjudicatario cuantos datos sean necesarios, salvo en los casos en que la obtención de estos forme parte del propio objeto del contrato.

El artículo 84.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía determina la obligatoriedad de incluir, en toda obra pública, financiada total o parcialmente por la Administración de la Junta de Andalucía, cuyo presupuesto exceda de un millón de euros, de incluir una partida equivalente al menos al 1 por ciento de la aportación autonómica destinada a obras de conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Andaluz, lo cual no procede en nuestro caso.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato mixto asciende a 814.577,29 €. Este valor se ha calculado a partir del presupuesto de ejecución material (PEM), al que se le han sumado los gastos generales (GG) y el beneficio industrial (BI), e incrementado en un 20 % por la posible modificación del contrato, tanto en la parte correspondiente a la prestación del servicio como a la parte correspondiente a la prestación de la obra, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 20 del PCAP.

No hay primas a los contratistas y no se aportarán suministros para la ejecución de obra que hayan sido puestos a disposición del contratista por el órgano de contratación.

Cálculo por lotes:

Valor estimado del contrato	
Lote 1	54.614,84 €
20% modificado	10.922,97 €
Total valor estimado lote 1	65.537,81 €
Total Presupuesto de Obra	624.199,57 €
20% modificado	124.839,91 €
Total valor estimado lote 2	749.039,48 €
TOTAL VALOR ESTIMADO	814.577,29 €



SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

Para la determinación del precio, en tanto se trata de un contrato mixto, se ha distinguido dos sistemas, uno correspondiente a la prestación de servicios y otro correspondiente a la prestación de la obra.

El presupuesto para la contratación de los servicios de redacción de proyecto se ha determinado partiendo de los costes por la elaboración del Proyecto Básico, del Proyecto de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud calculado en función de los honorarios por tarifas, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 309 LCSP, aplicando los baremos de honorarios estimados del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos para el año 2025.

El Presupuesto de la Obra se ha determinado partiendo del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra estimado en las bases técnicas, calculado en función de las actuaciones previstas y los datos históricos de actuaciones similares. Al importe resultante se le ha sumado un 13% en concepto de Gastos Generales y un 6% en concepto de Beneficio Industrial.

Al Presupuesto Total, suma del Presupuesto de la Obra y del Presupuesto de Proyecto, se le ha aplicado un 21% en concepto de IVA.

ANUALIDADES

El contrato se llevará a cabo con cargo a la siguiente partida presupuestaria:

Año	Importe	Partida presupuestaria
2026	855.505,85 €	1200010000 G/12S/66200/00 01 1998000522

En este caso de conformidad con el apartado 10 del artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de La Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, no procede la retención de crédito del 10% del importe de la obra al no tratarse de un gasto de carácter plurianual.

La tramitación del gasto de este expediente es ordinaria.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El contrato tendrá una duración total de 7 meses.

Los plazos previstos para la ejecución de los trabajos, indicados en meses, son los siguientes:

- | | |
|---|---------|
| 1. Proyecto Básico y Ejecución (incluido ESS) | 1 mes |
| 2. Ejecución de la Obra | 6 meses |



El plazo de ejecución de los trabajos de redacción del Proyecto Básico y Ejecución comenzará a partir del día siguiente a la firma del contrato, siendo este plazo de 1 mes.

La ejecución del contrato de obras será de 6 meses, comenzando con el acta de comprobación del replanteo. A tales efectos, dentro del plazo que se consigne en el contrato que no podrá ser superior a un mes desde la fecha de su formalización salvo casos excepcionales justificados, el servicio de la Administración encargada de las obras procederá, en presencia del contratista, a efectuar la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación, extendiéndose acta del resultado que será firmada por ambas partes interesadas, remitiéndose un ejemplar de la misma al órgano que celebró el contrato.

El plazo de ejecución de los servicios de Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud correspondientes a la empresa adjudicataria del lote 1, comprenderá el mismo periodo de ejecución que las obras (lote 2), hasta la recepción de conformidad de las mismas, incluyendo la certificación final de las mismas y su liquidación.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 14 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

8. CAPACIDAD Y SOLVENCIA.

8.1 CLASIFICACIÓN.

LOTE 1

Según se establece en el artículo 77 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público *“Para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario. En el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.”*

Por consiguiente, en nuestro caso se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley.

LOTE 2

La clasificación del contratista es obligatoria (valor estimado contrato $\geq$ 500.000 euros), para el Lote 2 en virtud del art 77 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El contratista podrá justificar su solvencia económica y financiera, así como su solvencia técnica o profesional, si se encuentra clasificado en los siguientes grupos, subgrupos y categorías siguientes:

Grupo	Subgrupo	Categoría	Lote
C	8	3	2
C	4	3	2
J	2	3	2

8.2 SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

8.2.1 LOTE 1.

Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.



El de la persona licitadora 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 al menos 98.306,71 €, IVA excluido (1,5 x Valor estimado del contrato, IVA excluido).

8.2.2 LOTE 2.

Al ser obligatoria la clasificación, en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación (personas licitadoras no españolas de estados miembros de la Unión Europea o de estados signatarios del acuerdo sobre espacio económico europeo), la solvencia económica y financiera se acreditará mediante el medio que se señala a continuación:

El volumen anual de negocios de la persona licitadora 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 de al menos 1.123.559,22 € IVA excluido (1,5 x Valor estimado del contrato, IVA excluido).

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

8.3. SOLVENCIA TÉCNICA PROFESIONAL.

8.3.1 LOTE 1.

Cuando no se exija clasificación administrativa 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:

Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente.

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 media del contrato. (91.752,93 €).



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 16 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

8.3.1 LOTE 2.

Al ser obligatoria la clasificación, en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación (personas licitadoras no españolas de estados miembros de la Unión Europea o de estados signatarios del acuerdo sobre espacio económico europeo), la solvencia técnica se acreditará mediante el medio que se señala a continuación:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años 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 exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 1.048.655,27 € que corresponde al 70% de la anualidad media del contrato según el artículo 88 de la LCSP, siendo la anualidad media del lote 2 1.498.078,96 €, que a su vez corresponde con el valor estimado del lote 2 entre los 6 meses de duración del lote 2 multiplicado por 12 meses.

9. COMPROMISO DE DEDICACIÓN DE MEDIOS PERSONALES Y/O MATERIALES SUFICIENTES PARA LA EJECUCIÓN.

LOTE 1:

Medios personales:

Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

Equipo profesional		
Puesto y nº de personas:	Titulación:	Experiencia:
Proyectista	Arquitecto	Redacción de un proyecto de similar naturaleza en los últimos 3 años
Dirección de obra	Arquitecto	Dirección de obra de una obra de similar naturaleza en los últimos 3 años
Director de la ejecución de la obra	Arquitecto/Arquitecto Técnico o titulación equivalente habilitante	Dirección de la ejecución de una obra de similar naturaleza en los últimos 3 años
Coordinador de Seguridad y Salud	Técnico competente en la materia	Coordinador de Seguridad y Salud de una obra de similar naturaleza en los últimos 3 años

Los puestos de Dirección de obra y de Director de ejecución de obra deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica distinta.

LOTE 2:

Medios personales:

Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

Personal técnico asignado con carácter permanente a la obra:		
Puesto y nº de personas:	Titulación:	Experiencia/ Formación requerida:
Jefe de obra	Arquitecto/Arquitecto Técnico o titulación equivalente habilitante.	Jefe de instalaciones de una obra de similar naturaleza y de igual o superior presupuesto en los últimos 3 años



Jefe de instalaciones	Ingeniero/Ingeniero Técnico o titulación equivalente habilitante.	Jefe de instalaciones de una obra de similar naturaleza y de igual o superior presupuesto en los últimos 3 años
Encargado		Encargado de una obra de similar naturaleza y de igual o superior presupuesto en los últimos 3 años

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

Medios Materiales:

Se consideran medios suficientes todos los medios materiales necesarios para la ejecución de la obra, de conformidad con el proyecto aprobado.

10. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

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, serán 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:- 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.
- La modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.
- Las modificaciones garantizarán en todo caso que el edificio terminado consiga un ahorro mínimo del 30% de energía primaria no renovable.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 18 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

11.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), los criterios de adjudicación se han establecido atendiendo a la mejor relación calidad-precio, garantizando su vinculación directa al objeto del contrato, así como el respeto a los principios de igualdad de trato, no discriminación, proporcionalidad y transparencia.

El contrato tiene por objeto la prestación de servicios de carácter intelectual, consistentes en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de obras, así como la Dirección Facultativa de las mismas, por lo que resulta determinante la valoración de aspectos cualitativos relacionados con la organización, experiencia, dedicación y capacidad técnica del equipo adscrito, tal y como expresamente reconoce el artículo 145.4 LCSP, que establece que en este tipo de contratos los criterios relacionados con la calidad deberán representar, al menos, el 51 % de la puntuación asignable.

En este sentido, los criterios de adjudicación incluidos en el pliego, distintos del precio, responden a la finalidad de garantizar una correcta ejecución del contrato y la obtención de un resultado final —la obra ejecutada— que satisfaga adecuadamente las necesidades de la Administración.

LOTE 1.

1. Compromiso de reducción del plazo de redacción del Proyecto Básico y de Ejecución

El criterio relativo al compromiso de reducción del plazo de redacción del proyecto, respecto del plazo máximo de un mes previsto, se justifica en la necesidad de agilizar la fase inicial del contrato, permitiendo una más temprana aprobación del proyecto y el inicio de la ejecución de las obras.

Dicho criterio se encuentra directamente vinculado al objeto del contrato, no introduce restricciones injustificadas a la concurrencia y se valora mediante una fórmula objetiva y predeterminada, conforme a lo dispuesto en el artículo 145.2 LCSP. La limitación de la puntuación máxima y la fijación de tramos homogéneos de valoración garantizan su proporcionalidad y evitan reducciones de plazo que pudieran comprometer la calidad técnica del proyecto.

2. Número de visitas durante la ejecución de la obra.

El criterio relativo al incremento del número de visitas de la Dirección Facultativa durante la ejecución de la obra, por encima del mínimo obligatorio fijado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, se justifica por su incidencia directa en el control técnico de la ejecución, la detección temprana de desviaciones respecto al proyecto, y la mejora de la calidad final de la obra.

Un mayor número de visitas supone un seguimiento más continuo de las unidades de obra, lo que redundará en una mejor coordinación con la empresa constructora y en una reducción de errores, incidencias y posibles modificaciones contractuales. Se trata, por tanto, de un criterio cualitativo claramente vinculado al objeto del



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 19 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

contrato, evaluable mediante fórmula objetiva, que contribuye a asegurar un nivel elevado de calidad en la prestación del servicio.

3. Compromiso de presencia en obra en un tiempo máximo.

El criterio relativo al tiempo máximo de respuesta para la presencia en obra de los integrantes de la Dirección Facultativa, desde el requerimiento de la Administración, se fundamenta en la necesidad de resolver con rapidez incidencias técnicas, constructivas o relacionadas con la seguridad y salud que puedan surgir durante la ejecución de la obra.

La reducción del tiempo de respuesta permite minimizar riesgos, evitar errores en la ejecución y garantizar una adecuada supervisión de los trabajos, lo que repercute directamente en la calidad, seguridad y correcta finalización de la obra. La valoración mediante tramos temporales previamente definidos asegura la objetividad del criterio y su aplicación no discriminatoria, en cumplimiento del artículo 145 LCSP.

4. Experiencia adicional del equipo profesional adscrito.

El criterio relativo a la experiencia adicional del equipo profesional, distinta de la mínima exigida como solvencia, se justifica en la importancia que tiene la experiencia específica en proyectos y obras de similar naturaleza para garantizar una adecuada redacción del proyecto y una dirección facultativa eficaz.

La experiencia adicional valorada no constituye un requisito de solvencia, sino un elemento cualitativo de mejora, conforme a la doctrina consolidada y a lo dispuesto en el artículo 145.2 LCSP, al referirse a personas concretas que efectivamente participarán en la ejecución del contrato. Su limitación temporal y la fijación de puntuaciones máximas por perfil profesional garantizan la proporcionalidad del criterio y evitan ventajas desmedidas.

5. Compromiso de asistencia técnica y refuerzo del equipo.

El criterio relativo al compromiso voluntario de adscripción de técnicos adicionales, distintos de los exigidos para acreditar la solvencia, se justifica por la mejora que supone en la capacidad técnica, dedicación y especialización del equipo, especialmente en un contrato que integra tanto la redacción del proyecto como la dirección facultativa de la obra.

La incorporación de técnicos adicionales, y en particular de perfiles con competencias específicas como Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial, aporta un valor añadido en el control de determinadas unidades de obra, incrementando la calidad técnica del servicio prestado. Este criterio se encuentra claramente vinculado al objeto del contrato, es proporcional y se valora de forma objetiva mediante tramos previamente establecidos.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 20 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

11.2 PREDOMINIO DE LOS CRITERIOS DE CALIDAD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 145.4 LCSP, los criterios relacionados con la calidad representan 55 puntos sobre un total de 100, superando el umbral mínimo del 51 % exigido para contratos de prestaciones intelectuales. Los criterios evaluables mediante juicios de valor y fórmulas —número de visitas, tiempos de respuesta, experiencia adicional y refuerzo del equipo— se han configurado con el objetivo de incrementar la calidad del servicio, garantizar una adecuada ejecución del contrato y satisfacer de la mejor manera posible las necesidades de la Administración.

En consecuencia, los criterios de adjudicación definidos resultan adecuados, proporcionales y coherentes con el objeto del contrato, permitiendo seleccionar la oferta que presente la mejor relación calidad-precio, de conformidad con la normativa vigente en materia de contratación pública.

LOTE 2

Compromiso de reducción del plazo de ejecución de las obras.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), los criterios de adjudicación se han establecido atendiendo a la obtención de la mejor relación calidad-precio, garantizando en todo caso su vinculación directa con el objeto del contrato, que consiste en la ejecución de las obras definidas en el proyecto aprobado por la Administración.

El criterio relativo al compromiso de reducción del plazo de ejecución de las obras, respecto del plazo de seis meses previsto en el proyecto, se justifica por la incidencia directa que el tiempo de ejecución tiene en el interés público, al permitir una puesta en servicio más temprana de la infraestructura, reducir las molestias derivadas de la ejecución de las obras y minimizar los riesgos asociados a la prolongación de los trabajos.

Asimismo, la reducción del plazo de ejecución constituye un elemento objetivo que refleja una mayor capacidad organizativa, técnica y de planificación por parte del contratista, sin alterar las prestaciones esenciales definidas en el proyecto ni las condiciones técnicas mínimas exigidas en el pliego.

El criterio se encuentra claramente vinculado al objeto del contrato, conforme a lo exigido por el artículo 145.6 LCSP, al referirse a un aspecto esencial de la ejecución de las obras, y se formula de manera objetiva, transparente y no discriminatoria, mediante la asignación de puntuaciones predeterminadas en función de tramos temporales concretos.

La fijación de una reducción mínima valorable de dos semanas y de una reducción máxima de ocho semanas garantiza la proporcionalidad del criterio, evitando ofertas temerarias o reducciones de plazo incompatibles con una correcta ejecución de las obras y con el mantenimiento de los estándares de calidad y seguridad exigibles. Asimismo, la valoración proporcional de reducciones intermedias permite una aplicación homogénea y objetiva del criterio a todas las ofertas presentadas.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 21 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqWsiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por último, la ponderación máxima de 20 puntos asignada a este criterio resulta adecuada y equilibrada dentro del conjunto de criterios de adjudicación, sin desvirtuar el peso del precio ni del resto de criterios técnicos, y permite incentivar una ejecución más eficiente de las obras en beneficio del interés público, en coherencia con los principios que rigen la contratación pública.

11.3 PONDERACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios conforme a los cuales se evaluarán las ofertas, con el objeto de determinar la óptima relación calidad-precio, se definen a continuación, para cada uno de los Lotes:

LOTE 1

Criterios evaluables mediante juicios de valor (Hasta 20 puntos)

1. Experiencia adicional del equipo profesional exigido en la adscripción de medios personales (máximo 20 puntos).

Se valorará, como criterio evaluable mediante juicio de valor, la experiencia adicional del personal integrante del equipo adscrito al contrato, distinta de la exigida como requisito mínimo de solvencia, atendiendo no únicamente al número de años de experiencia, sino a la calidad, relevancia y adecuación de dicha experiencia en relación con el objeto del contrato.

La valoración se realizará de forma comparativa y motivada, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes parámetros cualitativos:

- La vinculación directa de la experiencia acreditada con proyectos y obras de similar naturaleza, complejidad y características técnicas.
- El grado de responsabilidad efectiva asumido por cada profesional en los trabajos acreditados.
- La adecuación del perfil profesional a las funciones concretas que desarrollará en la ejecución del contrato.
- La coherencia del conjunto de la experiencia del equipo con las exigencias técnicas del proyecto y de la dirección de obra.

La experiencia valorable será exclusivamente la adicional a la exigida como requisito mínimo de solvencia en el PCAP.

La puntuación máxima asignable a cada perfil profesional será de 5 puntos, hasta un máximo total de 20 puntos.

No se valorará de forma automática la mera declaración de años de experiencia, siendo necesaria una justificación técnica suficiente de la relevancia y adecuación de la experiencia aportada.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 22 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PERFIL PROFESIONAL	PARÁMETRO DE VALORACIÓN	PUNTOS MÁXIMOS POR PARÁMETRO	CRITERIOS DE ASIGNACIÓN
Proyectista	1. Vinculación directa con obras de similar naturaleza y complejidad	2	0 puntos: proyectos sin relación. 1 punto: relación parcial. 2 puntos: relación total y directa con el tipo de proyecto del contrato.
	2. Grado de responsabilidad efectiva	1	0 puntos: participación testimonial o subordinada. 0,5 puntos: responsabilidad parcial. 1 punto: responsabilidad plena equivalente a las funciones del contrato.
	3. Adecuación del perfil profesional	1	0 puntos: perfil no alineado. 0,5 puntos: perfil parcialmente adecuado. 1 punto: perfil completamente adecuado a las funciones asignadas.
	4. Calidad de la documentación aportada	1	0 puntos: documentación insuficiente o poco clara. 0,5 puntos: documentación parcial o poco detallada. 1 punto: documentación clara, completa y verificable.
Director de obra	1. Vinculación directa	2	Igual que Proyectista
	2. Grado de responsabilidad efectiva	1	Igual que Proyectista
	3. Adecuación del perfil	1	Igual que Proyectista
	4. Calidad de la documentación	1	Igual que Proyectista
Director de ejecución de obra	1. Vinculación directa	2	Igual que Proyectista
	2. Grado de responsabilidad efectiva	1	Igual que Proyectista
	3. Adecuación del perfil	1	Igual que Proyectista
	4. Calidad de la documentación	1	Igual que Proyectista
Coordinador de Seguridad y Salud	1. Vinculación directa	2	Igual que Proyectista
	2. Grado de responsabilidad efectiva	1	Igual que Proyectista
	3. Adecuación del perfil	1	Igual que Proyectista
	4. Calidad de la documentación	1	Igual que Proyectista

A estos efectos, el licitador deberá aportar una memoria descriptiva de la experiencia adicional del personal ofertado, debidamente firmada, acompañada de la correspondiente declaración responsable, en la que se detalle la participación efectiva de cada profesional en los trabajos acreditados.

Criterios de adjudicación valorables mediante la aplicación de fórmulas (Hasta 80 puntos)



1. Proposición económica (35 puntos)

La máxima puntuación (35 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 (Of) admitida:

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

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Compromiso de reducción del plazo de 1 mes indicado para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución (máximo 10 puntos).

Se valorará la propuesta en función del plazo de reducción al que se refiera el compromiso formulado por cada licitador, respecto al plazo de ejecución de 1 mes previsto, a razón de 1,25 puntos cada dos días naturales hasta alcanzar el máximo de 10 puntos (lo que supone una reducción de 16 días naturales), sin puntuar unidades inferiores a los múltiplos de 2.

A estos efectos, se incluirá la declaración responsable suscrita por el licitador.

3. Número de visitas durante la obra (máximo 20 puntos).

Se valora con este criterio el incremento de visitas que excedan del obligatorio a la Dirección Facultativa, durante el plazo de ejecución de la obra, ya que ello supone un seguimiento más continuo de las unidades de obra, garantizando un incremento de la calidad del producto final (la obra) ya que esto supone la detección previa o temprana de cualquier desviación sobre el proyecto.

Se valorará el número de visitas propuesto por el director de la obra y el director de ejecución de la obra, que excedan de las cuatro mínimas obligatorias mensuales, según se especifica en el pliego de prescripciones técnicas, durante todo el plazo de ejecución de ésta. Se asignarán 20 puntos a las propuestas que incluyan un total de ocho visitas mensuales de cada técnico. En caso de ofertarse un número inferior, se asignará 5 puntos por cada una de las visitas adicionales previstas para cada técnico.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 24 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A estos efectos, se incluirá la correspondiente declaración responsable suscrita por el licitador.

4. Compromiso de presencia en obra en un tiempo máximo (máximo 5 puntos).

Se valorará el tiempo máximo de respuesta para la presencia en obra, desde su requerimiento por parte de la Administración, para cada uno de los agentes que componen la Dirección Facultativa de la obra, durante todo el plazo de ejecución de ésta, ofertado en una declaración responsable de “Compromiso de presencia en obra”, debidamente firmado por el representante del equipo.

La reducción de este tiempo de respuesta al requerimiento de la Administración es inversamente proporcional a incidencias que pueden incidir tanto en errores de desviación de las unidades de obra, como en la seguridad y salud de los trabajadores intervinientes en ella. Por tanto, la aplicación de este punto incrementa la calidad y seguridad de la obra.

La valoración se realizará según las puntuaciones recogidas en la siguiente tabla:

COMPROMISO DE PRESENCIA EN OBRA EN UN TIEMPO MÁXIMO DE	PUNTUACIÓN
0 a 12 horas	5 puntos
12 a 24 horas	3 puntos
24 a 36 horas	1 puntos

El licitador deberá seleccionar su tiempo máximo de respuesta entre una de las siguientes opciones. Si se selecciona 12 horas se puntuará con 5 puntos, si se selecciona 24 horas se puntuará con 3 puntos. Otra opción superior a 36 horas se puntuará con 0 puntos.

A estos efectos, se incluirá la correspondiente declaración responsable suscrita por el licitador.

5. Compromiso de asistencia técnica y refuerzo en la composición del equipo (máximo 10 puntos).

Con carácter voluntario, se valorará el compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de más técnicos que los exigidos para acreditar la solvencia mediante la dedicación o adscripción de los medios suficientes para la ejecución del contrato. Se valora positivamente incorporar al equipo técnicos adicionales que ejerzan las funciones de asistencia, refuerzo y dedicación a las labores de diseño del proyecto, así como de apoyo a la Dirección facultativa en la ejecución de la obra.

La calidad del producto final (obra) se ve mejorada con la participación adicional en equipo exigido si se implementa con un técnico Ingeniero Industrial/Ingeniero Técnico industrial o titulación equivalente



habilitante, dado las partidas incluidas en las unidades de obra y sus atribuciones profesionales. Así como, la experiencia y conocimientos aportados por otros profesionales.

MEJORAS EN EL EQUIPO TÉCNICO	PUNTUACIÓN
2 (ó más de 2) técnicos adicionales*, uno de ellos Ingeniero industrial/Ingeniero Técnico industrial o titulación equivalente habilitante.	10 puntos
1 técnico adicional. Ingeniero industrial/Ingeniero Técnico industrial o titulación equivalente habilitante.	5 puntos

*El/ los técnicos adicionales cuya titulación no se ha especificado, deberán estar en posesión de alguna de las titulaciones académica y profesional siguientes:

- Título de Arquitectura o título universitario de máster que habilite para el ejercicio de esta profesión regulada, de acuerdo con la legislación vigente.
- Título de Arquitectura Técnica o el Grado que habilite para el ejercicio de esta profesión regulada, de acuerdo con la legislación vigente.
- Título de Ingeniería Industrial o título de Máster Universitario en Ingeniería Industrial que habilite para el ejercicio de esta profesión regulada, de acuerdo con la legislación vigente.
- Título de Ingeniería Técnica Industrial o el Grado que habilite para el ejercicio de esta profesión regulada, de acuerdo con la legislación vigente.

El/los técnicos adicionales deben contar con una experiencia mínima de 3 años en proyectos similar naturaleza, referida a años desde la fecha de colegiación en el Colegio Oficial.

Las personas licitadoras que oferten más de dos técnicos adicionales seguirán obteniendo la misma puntuación máxima. Dichos técnicos no pueden coincidir con los aportados en el equipo técnico exigidos para acreditar la solvencia mediante la dedicación o adscripción de los medios suficientes para la ejecución del contrato

A estos efectos, se incluirá la correspondiente declaración responsable suscrita por el licitador. Se realizará una declaración responsable por cada técnico adicional.

De acuerdo con el artículo 145.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, los órganos de contratación deben velar por que se establezcan criterios de adjudicación que permitan obtener obras suministros y servicios que respondan lo mejor posible a sus necesidades, y en especial incide en los procedimientos de contratos que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, como indudablemente es el caso, en los que prescribe



que los criterios relacionados con la calidad deberán representar, al menos, el 51 por ciento de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas.

Los criterios de adjudicación, como son el número de visitas durante la obra, el compromiso de presencia en obra en un tiempo máximo, la experiencia adicional del personal ofertado y el compromiso de asistencia y refuerzo en la composición del equipo técnico se han establecido buscando un aumento de calidad del servicio a desarrollar en las ofertas que se presenten. Por tanto, los criterios relacionados con la calidad suponen 55 de los 100 puntos máximos.

LOTE 2

Criterios de adjudicación valorables mediante la aplicación de fórmulas (Hasta 100 puntos).

1. Propuesta Económica (80 puntos).

La máxima puntuación (80 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 (Of) admitida:

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

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Compromiso de reducción del plazo de ejecución de las obras, respecto al indicado en el proyecto aprobado por la administración contratante (de 0 a 20 puntos).

Se valorará la propuesta en función del plazo de reducción al que se refiera el compromiso formulado por cada licitador, respecto al plazo de ejecución de 6 meses previsto en el proyecto aprobado, según se señala a continuación:

- Reducción del plazo en 8 semanas: 20 puntos
- Reducción del plazo en 6 semanas: 15 puntos.
- Reducción del plazo en 4 semanas: 10 puntos.
- Reducción del plazo en 2 semanas: 5 puntos.

La reducción mínima a presentar será de 2 semanas, cualquier compromiso de reducción de plazos inferior, se valorará con 0 puntos. La reducción máxima a presentar será de 8 semanas.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 27 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Las reducciones intermedias a las enumeradas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y se valorarán proporcionalmente dentro del intervalo correspondiente.

12. OFERTAS ANORMALES O DESPROPORCIONADAS.

1. Si concurre un solo licitador, se *considerará* anormalmente baja cuando cumpla los dos siguientes criterios:

- a) Que la oferta económica sea un 25 % más baja que el presupuesto base de licitación y,
- b) Que la puntuación que le corresponde en el resto de los criterios de adjudicación diferentes del precio sea superior al 90 % de la puntuación total establecida para éstos en el pliego.

2. Si concurren dos empresas licitadoras, se *considerará* anormalmente baja la oferta que cumpla los dos criterios siguientes:

- a) Que la oferta económica sea inferior en más de un 20 % a la de la otra oferta.
- b) Que la puntuación que le corresponda en el resto de los criterios de adjudicación diferentes del precio sea superior en más de un 20 % a la puntuación más baja.

3. Si concurren tres o más empresas licitadoras, se *considerará* anormalmente baja la oferta que cumpla con los dos criterios siguientes:

- a) Que la oferta económica sea inferior en más de un 10 % a la media aritmética de todas las ofertas económicas presentadas.
- b) Que la puntuación que le corresponda al resto de criterios de adjudicación distintos del precio sea superior a la suma de la media aritmética de las puntuaciones de todas las ofertas y la desviación media de estas puntuaciones.

Para calcular la desviación media de las puntuaciones se obtendrá, para cada oferta, el valor absoluto de la diferencia entre su puntuación y la media aritmética de las puntuaciones de todas las ofertas. La desviación media de las puntuaciones es igual a la media aritmética de estos valores absolutos.

13. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Se establecen condiciones especiales de ejecución del contrato de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de la LCSP. Estas condiciones están estrechamente vinculadas con el objeto del contrato, no son discriminatorias, son compatibles con el derecho de la Unión Europea y serán indicadas en el anuncio de licitación y en los pliegos.

Lote 1:

Se *considerará* como condición especial de ejecución del contrato de carácter medioambiental la que se indica a continuación: eliminación del papel en todas las comunicaciones que se lleven a cabo con la unidad



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 28 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de seguimiento y ejecución del contrato, utilizando a tal efecto medios telemáticos, debiendo aportar la totalidad de los documentos que componen el proyecto debidamente firmados y, en formato editable.

Para fomentar el ahorro de papel, cualquier documentación, manuales, etc. que se entreguen junto con el servicio deberá estar en formato electrónico.

Se controlará esta condición especial de ejecución verificando que el futuro adjudicatario no presente ningún documento en formato papel asociado al objeto del contrato (sin perjuicio de los que tenga que presentar durante el proceso de licitación).

Lote 2:

La persona poseedora de los residuos y de los materiales de construcción deberá aportar un informe firmado por la dirección facultativa de la obra y que deberá contener la acreditación documental de que el 70% de los residuos se han destinado a preparación para el reciclado y reutilización en gestores autorizados. Este hecho se acreditará a través de los certificados de los gestores de residuos, que además incluirá el código LER de los residuos entregados para que se pueda comprobar la separación realizada en la obra. También se incluirá el certificado relativo a los residuos peligrosos generados.

A las condiciones especiales de ejecución indicadas se les atribuye el carácter de obligación contractual esencial.

14. SUBCONTRATACIÓN.

Se admite la posibilidad de subcontratación, en cuyo caso, el contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación de conformidad y con las limitaciones establecidas en el artículo 215 de la LCSP.

15. PENALIDADES.

15.1 Penalidades por cumplimiento defectuoso o incumplimiento parcial.

LOTE 1

Incumplimientos leves:

- El incumplimiento de las instrucciones dadas por la persona responsable del contrato, que no sean catalogadas como graves.
- Las instrucciones dadas por el responsable del contrato indicarán el plazo para su cumplimiento. Pasado ese plazo sin que hayan ejecutado, se entenderá faltas leves. Todo ello sin perjuicio de que, antes de la finalización de este, el contratista solicite una ampliación.
- No facilitar a la Administración contratante, los informes o datos a que viene obligada contractualmente o que se le requiera motivadamente.
Se entenderá incumplimiento pasada una semana desde la finalización del plazo de emisión de informe. Todo ello sin perjuicio de que, antes de la finalización de este, el contratista solicite una ampliación.

La cuantía de la penalidad será del 0,5% del contrato, IVA excluido, cuando el cumplimiento sea leve.

Incumplimientos graves:



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 29 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- El incumplimiento de las instrucciones dadas por la persona responsable del contrato cuando puedan afectar a la seguridad de las personas o cuando la demora en su aplicación pueda implicar que devengan inútiles posteriormente en función del desarrollo de la ejecución del contrato.
Las instrucciones dadas por el responsable del contrato indicarán el plazo para su cumplimiento. Pasado ese plazo sin que hayan ejecutado, se entenderá falta grave. Todo ello sin perjuicio de que, antes de la finalización de este, el contratista solicite una ampliación.
- Dar las instrucciones para la realización de alteraciones en las unidades de obra, sin autorización previa de la Administración.
Una semana desde que se tenga constancia por parte de la Administración de alguna actuación de alteración en las unidades de obras sin autorización previa, sin que se haya reparado la situación por el contratista.
- No tener suscritos los seguros obligatorios para el desarrollo de su actividad.
Una semana, desde que se tenga constancia por parte de la Administración del incumplimiento, sin que el contratista haya suscrito el seguro.
- No suministrar a la Administración, previo requerimiento, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.
15 días, contados desde el día siguiente a la petición formal de información.
- El incumplimiento de los compromisos de adscribir los medios exigidos en este pliego, o en las demás condiciones que se contengan en la proposición presentada por el adjudicatario. El cumplimiento por el adjudicatario de estos compromisos podrá verificarse por el órgano de contratación en cualquier momento durante la ejecución del contrato.
Una semana desde que se tenga constancia por parte de la Administración del incumplimiento de los compromisos sin que se haya reparado la situación por el contratista.
- La obstaculización de las tareas de control e inspección, prerrogativas de la Administración contratante.
Una semana desde que se requiera al contratista cesar en la obstaculización sin que se produzcan cambios.
- La acumulación de dos faltas leves en un plazo de tres meses.

La cuantía de la penalidad cuando el incumplimiento sea grave será de un 1% del precio del contrato, IVA excluido.

Incumplimientos muy graves:

- No comunicar de forma inmediata al órgano de contratación la incursión sobrevenida en conflicto de interés y no actuar inmediatamente para evitar que la misma interfiera en la correcta ejecución del contrato.
3 días, contados desde el día siguiente que se dé la situación de conflicto de interés, sin comunicar la situación.

La cuantía de la penalidad cuando el incumplimiento sea muy grave será de un 5% del precio del contrato, IVA excluido.

El límite máximo a imponer no podrá exceder del 50% del precio del contrato, previa tramitación de un procedimiento contradictorio.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 30 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ante los incumplimientos indicados, el procedimiento para la imposición de penalidades se iniciará siempre de oficio por el órgano de contratación que procederá, tras informe del responsable del contrato, a dictar resolución sobre su procedencia y acordando, en su caso, la imposición de esta, previo trámite de audiencia a la empresa adjudicataria del contrato.

La penalización se hará efectiva mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista.

LOTE 2

Para las unidades de obra ejecutadas con retraso respecto al programa de trabajo, defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto durante la ejecución del contrato, se impondrán penalidades, con independencia de la obligación del contratista de remediar los defectos observados.

Para graduar la gravedad del incumplimiento y la cuantía aplicada se tendrán en cuenta los siguientes criterios: tipo de incumplimiento, grado de negligencia o existencia de intencionalidad en el incumplimiento, relevancia económica de los perjuicios derivados del incumplimiento, retraso que supone y reincidencia en incumplimientos previos.

Incumplimientos leves:

- La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, en las que no se comprometa la funcionalidad y/o durabilidad del edificio o infraestructura o de parte de este (obras comprendidas en el nivel 1 de la cláusula 18.4 del PCAP) y puedan ser recibidas.
Esta ejecución defectuosa se constatará mediante informe de la Dirección Facultativa en la que se indicará un plazo para la subsanación. Pasado el plazo sin que el contratista haya subsanado las deficiencias, se producirá el incumplimiento.
- El incumplimiento de las instrucciones del Director Facultativo y/o de las indicaciones del responsable del contrato, que no sean catalogadas como graves.
Las instrucciones dadas por el responsable del contrato o la Dirección Facultativa indicarán el plazo para su cumplimiento. Pasado ese plazo sin que hayan ejecutado, se entenderá falta leve.
- No presentar en plazo la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares, personal y mano de obra previstos en la cláusula 13.4 del PCAP.
Se entenderá incumplimiento pasada una semana desde la finalización del plazo de emisión de informe.
- La colocación por la persona contratista durante la ejecución de las obras de cualquier cartelería sin la autorización previa de la Administración.
Se entenderá el incumplimiento pasada una semana desde el momento en que se comunicó la eliminación de la cartelería sin que se lleve a cabo por la persona contratista.
- Incumplimiento de las obligaciones de la señalización de la obra, siempre que la misma no afecte a las medidas de seguridad y salud en el trabajo.

Se entenderá el incumplimiento pasada una semana desde el momento en que se comunicó la obligación de la señalización sin que se lleve a cabo por la persona contratista.

Por cada incumplimiento leve la cuantía de la penalidad será del 0,5% del importe de adjudicación, IVA excluido.

Incumplimientos graves:

- No presentar en plazo el programa de trabajo.
Se entenderá incumplimiento pasada una semana desde la finalización del plazo de emisión de informe.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 31 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, en las que no se comprometa la funcionalidad y/o durabilidad del edificio o infraestructura o de parte de este (obras comprendidas en el nivel 1 de la cláusula 18.4 del PCAP) y no puedan ser recibidas.
Esta ejecución defectuosa se constatará mediante informe de la Dirección Facultativa en la que se indicará un plazo para la subsanación. Pasado el plazo sin que el contratista haya subsanado las deficiencias, se producirá el incumplimiento.
- Incumplimiento de las obligaciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras, previstas en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
Se entenderá el incumplimiento pasada una semana desde el momento en que se exigió el cumplimiento de la obligación sin que se lleve a cabo por la persona contratista.
- El incumplimiento de las instrucciones del Director Facultativo y/o de las indicaciones del responsable del contrato cuanto puedan afectar a la seguridad de las personas o cuando la demora en su aplicación pueda implicar que devenguen inútiles posteriormente en función del desarrollo de la ejecución del contrato.
Las instrucciones dadas por el responsable del contrato o la Dirección Facultativa indicarán el plazo para su cumplimiento. Pasado ese plazo sin que hayan ejecutado, se entenderá falta leve.
- Impedir el libre acceso a la obra, o no facilitar la visita y los medios necesarios para la realización de las actuaciones pertinentes, así como acceso al Libro de Subcontratación, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la LRSSC.
- Se dejará constancia de estos hechos mediante escrito de la Administración o de la Dirección Facultativa.
- La realización de alteraciones en las unidades de obra, sin autorización previa de la administración, aun cuando estas se realicen bajo las instrucciones de la Dirección facultativa.
Una semana desde que la Administración ponga en conocimiento este hecho al contratista sin que se haya reparado la situación por el mismo.
- No abonar en los plazos voluntarios establecidos el importe de los gastos y exacciones derivados de los impuestos, licencias, autorizaciones y requerimientos referidos en la cláusula 13.2 del PCAP y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra, que correspondan.
En el momento en que se tenga constancia de que se ha iniciado el periodo ejecutivo del pago o que el pago se ha realizado en periodo ejecutivo.
- No tener suscritos los seguros obligatorios para el desarrollo de su actividad, así como los seguros que cubra las responsabilidades que se deriven de la ejecución del contrato, en los términos que, en su caso, se indiquen en el Anexo I-apartado 13 del PCAP.
Se entenderá el incumplimiento pasada una semana desde el momento en que se exigió el cumplimiento de la obligación sin que se lleve a cabo por la persona contratista.
- El incumplimiento de adscribir los medios exigidos en los Pliegos y previstos en la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares, personal y mano de obra previstos en la cláusula 13.4 del PCAP.
Se entenderá el incumplimiento pasada una semana desde el momento en que se exigió el cumplimiento de la obligación sin que se lleve a cabo por la persona contratista.
- Incumplimiento generalizado de las obligaciones de señalización de las obras establecidas en el PPT, siempre que la misma afecte a las medidas de seguridad o relacionadas con el Plan de seguridad y salud en el trabajo.
Se entenderá el incumplimiento pasados 3 días desde el momento en que se exigió el cumplimiento de la obligación sin que se lleve a cabo por la persona contratista.
- No facilitar a la Administración contratante los informes o datos a que viene obligada contractualmente, o que se le requieran motivadamente.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 32 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se entenderá incumplimiento pasada una semana desde la finalización del plazo de emisión de informe.

- La obstaculización de las tareas de control e inspección, siendo ésta una prerrogativa de la administración contratante.

Una semana desde que se requiera al contratista cesar en la obstaculización sin que se produzcan cambios. La existencia de tres incumplimientos leves en el transcurso de un período igual o superior a un tercio del plazo total de ejecución de la obra, desde el día siguiente a detectarse el primero de dichos incumplimientos.

- El incumplimiento de las obligaciones laborales, sociales y económicas de la persona contratista previstas en la cláusula 16.1 del PCAP.

Se entenderá el incumplimiento pasada una semana desde el momento en que se exigió el cumplimiento de la obligación sin que se lleve a cabo por la persona contratista.

Por cada incumplimiento grave la cuantía de la penalidad será del 2% del importe de adjudicación, IVA excluido.

Incumplimientos muy graves:

- No comunicar de forma inmediata al órgano de contratación la incursión sobrevenida en conflicto de interés y no actuar inmediatamente para evitar que la misma interfiera en la correcta ejecución del contrato.

Se entenderá incumplimiento si en los 3 días siguientes desde que se dé la situación de conflicto de interés, no se comunica la situación ni se actúa en consecuencia para resolverla.

- La ejecución de unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto, en las que se pueda comprometer la funcionalidad o se rebaje durabilidad del edificio o de parte de este y no puedan ser recibidas (cláusula 18.4 del PCAP, obras comprendidas en el nivel 2).

Esta ejecución defectuosa se constatará mediante informe de la Dirección Facultativa en la que se indicará un plazo para la subsanación. Pasado el plazo sin que el contratista haya subsanado las deficiencias, se producirá el incumplimiento.

- Incumplimiento del Plan de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.

Pasados tres días desde que se comunicó el incumplimiento sin que la persona contratista cumpla con el Plan.

- En el cumplimiento de programa de trabajos, podrán imponerse penalidades cuando, una vez realizada la relación valorada mensual, el importe total de la obra ejecutada a origen sea inferior en más de un 30 % respecto de la prevista en el programa de trabajos aprobado por la Administración.

Estas penalidades se sujetarán al siguiente régimen:

- Cuando el Director facultativo de la obra tramite la relación valorada de un mes en el que se cumpla que el importe total de la obra ejecutada a origen es inferior en más de un 30 % respecto de la prevista en el programa de trabajos aprobado por la Administración, lo hará constar en un escrito que se acompañará con la remisión de la relación valorada al contratista a efectos de su conformidad o reparos.
- Si el contratista no formula alegaciones o las mismas no son aceptadas, se dará de plazo al contratista un mes desde la notificación de dicho escrito para que ajuste la obra ejecutada a la prevista en el programa de trabajos aprobado. Si transcurrido dicho mes sigue siendo el importe total de la obra ejecutada a origen inferior en más de un 30 % respecto de la prevista en el programa de trabajos, se impondrán las correspondientes penalidades.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 33 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Dichas penalidades se impondrán con independencia de la obligación que incumbe al contratista de ajustar sus trabajos al programa de trabajos aprobado.

Como regla general, su cuantía será un 2,5 % de la diferencia entre la obra que de acuerdo con el programa de trabajos debiera estar ejecutada ese mes y la que realmente está ejecutada. Dicha penalidad se impondrá todos los meses en los que se produzca el referido desfase superior al 30 %.

La comisión de tres infracciones graves de en el transcurso de un período igual o superior a un tercio del plazo de ejecución de las obras, desde el día siguiente a detectarse el primero de dichos incumplimientos.

Por cada incumplimiento **muy grave** la cuantía de la penalidad será del 5% del importe de adjudicación, IVA excluido excepto para las penalidades en el cumplimiento del programa de trabajo, que se aplicarán los criterios anteriores.

En general, la acumulación de penalidades hasta superar el 20% del presupuesto del contrato podrá ser causa de resolución de este, lo que llevaría implícita la incautación de la garantía definitiva. En este caso, la empresa adjudicataria continuará prestando el servicio hasta la nueva adjudicación del contrato.

El límite máximo de las penalidades a imponer no podrá exceder del 50% del precio del contrato, previa tramitación de un procedimiento contradictorio.

Las penalidades se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o sobre la garantía, conforme al artículo 194.2 de la LCSP.

15.2 Penalidades por demora en la ejecución

En caso de que la persona contratista incurriese en demora en el cumplimiento del plazo total o parcial del contrato por causas imputables al mismo, el órgano de contratación, sin necesidad de intimación previa, podrá optar por la resolución del contrato, e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a la Administración, o por la imposición de las penalidades diarias.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar, atendidas las circunstancias del caso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido. (Art. 193 LCSP.)

El importe de las penalidades se hará efectivo mediante deducción de estas en las correspondientes certificaciones o facturas, respondiendo en todo caso la garantía definitiva de su efectividad.

Si la demora fuese por causas no imputables a la persona contratista y ésta ofreciera cumplir sus compromisos, el órgano de contratación le prorrogará el plazo en un tiempo igual, al menos, al tiempo perdido, salvo que la contratista solicitase otro menor.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 por 100 del precio del contrato, IVA excluido, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución de este o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 34 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCi9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

16. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

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 y a los efectos del artículo 211.1, h) de la LCSP, será causa de resolución 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, en un porcentaje superior al 20%.

17. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Como consecuencia de todo lo expuesto, se propone la tramitación del expediente de contratación de “Servicios de redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección Facultativa y Ejecución de las Obras de rehabilitación energética, reforma y reparaciones del edificio administrativo de la Consejería, sito en Paseo de la Farola, 12 (Málaga)”, mediante procedimiento abierto simplificado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 159.1 de la LCSP.

18. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Será la persona titular del Servicio de Administración General y Contratación.

En Sevilla a fecha de la firma electrónica
LA JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
Ana Márquez de la Plata Cuevas



ANA MARQUEZ DE LA PLATA CUEVAS		21/02/2026 18:39:18	PÁGINA: 35 / 35
VERIFICACIÓN	NJyGwqwSiQOHY30KT569w5UUhUqCI9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	