



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO, REDACCIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA DE REFORMA Y REPARACIÓN DE LAS CUBIERTAS DEL PALACIO DE BIBATAUBÍN, SEDE DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA**

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 1 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## ÍNDICE.

1.	INFORMACIÓN PREVIA.....	3
1.1.	Reseña histórica del Palacio de Bibataubín.....	3
1.2.	Características arquitectónicas.....	4
1.3.	Circunstancias urbanísticas / Protección.....	4
1.4.	Uso del Edificio y características dimensionales.....	6
1.5.	Intervenciones en cubiertas contempladas en el proyecto de Reforma del 2005.....	8
1.6.	Estado actual de las cubiertas / Nuevos cuadros patológicos.....	9
2.	PROGRAMA DE NECESIDADES.....	9
2.1.	Informe de Evaluación del Edificio (IEE).....	9
2.2.	Actuación en las cubiertas objeto del Informe de Patologías.....	10
3.	EJECUCIÓN POR FASES DE LAS ACTUACIONES.....	11
3.1.	FASE 1: Informe de Evaluación del Edificio (IEE).....	12
3.2.	FASE 2: Redacción de Proyecto Básico y Documentación Complementaria.....	12
3.3.	FASE 3: Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.....	14
3.4.	FASE 4: Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud.....	15
3.5.	FASE 5: Asistencia Técnica.....	15
3.5.1.	Durante el proceso de licitación de las Obras.....	15
3.5.2.	Durante el Plazo de Garantía de las Obras.....	15
3.5.3.	Al finalizar el Plazo de Garantía de las Obras.....	16
3.5.4.	Actuaciones derivadas de la liquidación del contrato de obras.....	16
4.	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.....	16
4.1.	Estimación del Presupuesto de Ejecución Material.....	16
4.2.	Presupuesto Base de Licitación.....	17
4.3.	Valor Estimado del Contrato.....	18
5.	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA.....	18

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 2 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

## 1. INFORMACIÓN PREVIA.

### 1.1. Reseña histórica del Palacio de Bibataubín.

El Palacio de Bibataubín se ubica en pleno centro de la capital granadina, en el barrio del Realejo-San Matías, junto a la Fuente de las Batallas. La fachada principal se orienta hacia la Carrera de la Virgen y la plaza de Bibataubín; en su parte posterior se encuentra la plaza de Mariana Pineda.

Es uno de los edificios más notables y característicos de la ciudad, que esconde en su interior un recorrido histórico de más de ocho siglos de vida y que ha llegado hasta nuestros días tras un gran número de reformas y cambios de uso. Estas modificaciones han logrado en gran parte que el edificio todavía se conserve y haya llegado en pie hasta la actualidad.

El edificio que hoy se observa comenzó su andadura durante la etapa de dominio almohade de Granada, en torno al siglo XII, configurándose como una de las principales puertas de entrada a la ciudad. Puerta en recodo que define el límite meridional de la ciudad islámica, enmarcada en un cinturón de murallas que da carácter eminentemente urbano al espacio ocupado en la margen izquierda del Darro; de este modo la zona, habitada desde al menos un siglo atrás, se incorpora definitivamente a la estructura de medina de Granada. Pero la muralla surge ya en un momento de repliegue del poder de al-Andalus en la Península, cuando el poder musulmán pasa definitivamente a desarrollar una labor defensiva en un territorio que se reduce progresivamente frente al auge de los reinos cristianos.

Posteriormente esta zona defendida por Bibataubín fue reforzada con una antepuerta bajo el período nazarí, y tras la conquista de Granada por los Reyes Católicos en 1492 se construyó un novedoso castillo, dotando esta zona tan vulnerable de la máxima seguridad defensiva. Dentro de este plan defensivo, Bibataubín será uno de los ejes principales para defender Granada, operándose en la puerta musulmana un cambio radical en un espacio de tiempo muy breve. La puerta fortificada será considerada obsoleta y aprovechando su planta se edificará una fortaleza abaluartada, fundamentalmente entre 1492 y los primeros años del siglo XVI, que incorpora en su diseño los elementos más innovadores de la poliorcética occidental del momento. El edificio ya no sólo defenderá a la ciudad del enemigo exterior, sino también del nuevo enemigo interior, los moriscos.

Pronto la fortaleza supuso un impedimento para el crecimiento urbano de la ciudad, y su función quedó totalmente inhabilitada con el cegado de su foso en 1718.

Años después, entre 1752 y 1764, se edificaron sobre el antiguo castillo los nuevos Cuarteles de Tropas Estantes y Transeúntes de la ciudad, y a partir de dicha fecha alojaron en su interior diferentes tropas durante dos siglos. El cuartel supondrá la edificación de, entre otros elementos, la fachada y la torre poligonal sobre el baluarte meridional del castillo que a partir de este momento pasarán a ser elementos característicos y definatorios de Bibataubín, eclipsando a otros que antes habían destacado más en el inmueble como el patio septentrional y el gran baluarte con la misma orientación que se encontraba en este patio.

A principios del siglo XIX, todos estos elementos habrán desaparecido absorbidos por el crecimiento urbano, restando tan sólo la parte meridional del castillo convertida más propiamente en alojamiento para tropas.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 3 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Tras el uso militar de Bibataubín, el edificio sufrió de nuevo una de sus mayores reformas para convertirse en el Palacio Provincial de la Diputación de Granada en 1933. La nueva función a la que va a ser destinado plantea la realización de una rehabilitación que somete al inmueble a una transformación muy importante en la que los elementos del castillo y el cuartel quedaron ocultos; sin embargo, su alcance total es desconocido al carecer de información suficiente - histórica y arqueológica- de lo suprimido para conformar el nuevo edificio.

En 1955 el Palacio Provincial volvió a sufrir otra gran reforma, y finalmente en 2010 tras una rehabilitación completa del edificio, se entregó el inmueble convertido como la nueva sede del Consejo Consultivo de Andalucía (en adelante, el Consejo).

Reformas posteriores han recuperado a la vista elementos como el baluarte de artillería.

### 1.2. Características arquitectónicas.

El edificio se desarrolla en torno a un patio cubierto con peristilo en planta baja y galería de grandes dimensiones en planta alta que se vincula espacialmente con una escalera de tipo monumental. Existe un patio de menor escala en otra zona del edificio; ambos patios permiten resolver la iluminación y acceso de las diversas estancias con independencia de su rango y escala.

Tiene una importante crujía en el desarrollo de fachada que se aprovecha para ubicar grandes estancias y un torreón que pertenece a la antigua fortificación que destaca de forma singular tanto en la planta como en los alzados, y afirma de manera rotunda la presencia del edificio en la escena urbana, haciendo de bisagra entre dos plazas de escala media.

El patio cubierto, la escalera monumental, los vestíbulos de ambas plantas y la galería definen espacios muy importantes en escala que tienen mucha importancia en la organización del inmueble y en su utilización como sede institucional, antes Diputación y ahora el Consejo, pero esa misma escala le aporta una cierta problemática en la funcionalidad real, en la climatización, instalaciones y posibilidades de división de espacios que, en muchas ocasiones, tienen un perfil obligado por los huecos de fachada, las dimensiones de las crujías, etc.

Es un edificio compuesto básicamente por dos plantas de gran escala, cuya volumetría se ve enfatizada por el potente contrapunto del torreón de esquina. Este elemento singular se asienta directamente sobre un bastión de la antigua muralla nazarí, que en este punto cerraba la zona baja de la ciudad.

Su portada y balcón central tienen arcos y columnas salomónicas de mármol de Elvira y sobre el balcón se alza triangularmente el tejado, dejando libre el tímpano en el que hubo un busto de Carlos III, sustituido posteriormente por un reloj. Decoran la fachada hornacinas con jarrones. El friso tiene relieves con trofeos de guerra. En el interior se custodia un conjunto significativo de lienzos que abarcan distintos estilos y etapas artísticas.

### 1.3. Circunstancias urbanísticas / Protección.

Le afecta el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y en concreto el Plan Especial del Área Centro de Granada.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 4 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El edificio está clasificado como Bien de Interés Cultural, es decir en la máxima categoría prevista en la legislación del Patrimonio Histórico Español de 1985 y la del Patrimonio Histórico Andaluz de 1991 y, por tanto, con la máxima protección.

## Plan Especial del Área Centro de Granada

Ayuntamiento de Granada  
Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía  
CATÁLOGO

### 1. IDENTIFICACIÓN.

<b>Denominación</b>	Castillo de Bibataubín. Diputación Provincial de Granada.
<b>Localización</b>	Plaza de Bibataubín. CP - 18001
<b>Alturas</b>	Planta baja, una planta y torreón.
<b>Propiedad</b>	Pública

<b>Nº</b>	07.016
<b>Nº provisional</b>	0880
<b>Nivel Catalogación</b>	B.I.C.
<b>Manzana</b>	71430
<b>Parcela</b>	05
<b>Plano</b>	06
<b>Fecha</b>	20/07/2000
<b>Revisión</b>	



### 2. USO. ACTUAL.

<b>Uso</b>	Equipamiento Comunitario. Administrativo.
<b>Observaciones</b>	Edificio ocupado.

### 3. TIPOLOGÍA.

Edificatoria: Medianera con patio vividero. Histórica: Palacio de mediados del siglo XVII.
---

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 5 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### 4. ANÁLISIS HISTÓRICO.

Contexto. Barrio histórico de Puerta Real y La Virgen.
Descripción. Declarado B.I.C. con categoría de CASTILLO por disposición adicional 2ª de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español. Edificio cabecera de manzana con fachadas a plaza de Bibataubín y plaza del Campillo Bajo. Bajo, una planta con torcón circular lateral. El castillo de Bibataubín recibe su nombre de una puerta por la que se accedía a la medina musulmana próxima al lugar donde se levanta y que fue derribada por el Gran Capitán. El primer castillo cristiano fue levantado sobre las ruinas de otro más pequeño por los Reyes Católicos, sufriendo con los años un importante proceso de degradación y abandono progresivo hasta que a mediados del s. XVII (1752-1764) se levanta un nuevo cuartel sobre los restos anteriores. Funciona como tal hasta 1932, año en que el Estado cede el edificio a la Diputación provincial". Se corona el entablamiento por dos leones sobre pedestales soportando sendos escudos que flanquean un reloj, lugar donde inicialmente estuvo el busto del rey Carlos III. A ambos lados de este hueco, dos hornacinas que cobijan dos grandes florones. El resto de las calles se formalizan con huecos con antepecho de cerrajería de fundición de calidad. Friso corrido a lo largo de toda la fachada con motivos geométricos, alero con canes de fábrica. Cubierta de teja. La calle central queda potenciada no solo por la calidad compositiva de los huecos que la cobija sino también por el remate triangular que cobija el mencionado reloj. En la esquina y rematando la cabecera de manzana un grueso torcón cilíndrico de origen árabe perteneciente al lienzo de muralla que subía hacia las Torres Bermejas. El interior está muy transformado. Conserva un amplio zaguán con alfargo de madera ricamente tallado. Escalera de mármol da acceso al interior. Un gran espacio distribuye las distintas estancias con la escalera principal emplazada al fondo a eje con el zaguán. A la derecha se sitúa un gran patio porticado con grandes pilares. A este patio dan huecos regularizados con antepecho de cerrajería. Actualmente está cubierto con escayola.
BIBLIOGRAFÍA: GALLEGO BURÍN, Antonio. Granada. Guía artística e histórica de la ciudad. Granada, ed. Don Quijote, 1.982. GÓMEZ-MORENO GONZÁLEZ, M. Guía de Granada. Vol. I. Edificio Facsímil. Universidad de Granada, 1.994. JEREZ MIR, CARLOS. Guía de arquitectura de Granada. Ed. Junta de Andalucía. Consejería de Cultura. Granada, 1.996, p. 43. LOPEZ GUZMAN, Rafael. Tradición y clasicismo en la Granada del s. XVI. Arquitectura civil y urbanismo. Granada, Diputación, COAAO, Universidad, 1987. MATÍN MARTÍN, EDUARDO, TORICES ABARCA, NICOLÁS.; Guía de arquitectura de Granada. Ed. Delegación de Granada. Colegio oficial de arquitectos de Andalucía Oriental Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Granada-Sevilla, 1.998, p. 179 POZO FOLGUERA, Gabriel (coord). La Granada de Gómez Moreno, un siglo después. Corporación de Medios, S.A. y Caja General de Ahorros de Granada, 1.999.

#### 5. PROTECCIÓN.

Nivel Catalogación / Protección	B.I.C.	Protección según LPHE/85 LPH/91
Observaciones	Edificio monumental y de valor excepcional, arquitectónico, histórico - artístico y cultural. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica. Su clasificación depende de circunstancias objetivas determinadas por la legislación del patrimonio histórico: declaración o incoación como B.I.C., inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.	

#### Claves de interés

- |   |                                  |   |   |
|---|----------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zaguán             | <input type="checkbox"/> Jardín  | <input type="checkbox"/> Columnas/zapatas   | <input type="checkbox"/> Carpintería interior |
| <input type="checkbox"/> Patio              | <input type="checkbox"/> Huerto  | <input type="checkbox"/> Alfarjes           | <input type="checkbox"/> Interiores           |
| <input type="checkbox"/> Ámbito de escalera | <input type="checkbox"/> Torreón | <input type="checkbox"/> Artesonados        | <input type="checkbox"/> Pavimentos           |
| <input type="checkbox"/> Salas nobles       | <input type="checkbox"/> Fachada | <input type="checkbox"/> Armaduras cubierta | <input type="checkbox"/> Otros                |

#### 6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Estructura	Estable.	Cubierta	Deficiente.	Fachada	Estable.
Observaciones	Fachada con humedades en planta baja, desprendimientos de revestimientos y fisuras de diversas tipologías en todo el ámbito. Las cubiertas con deficiencias puntuales. Interiormente hay humedades en bóvedas, fisuras tanto en paramentos verticales como horizontales.				

#### 7. INTERVENCIONES PERMITIDAS.

Las intervenciones en estos edificios se regulan a través de dos instrumentos proyectuales detallados en la normativa: el Plan Director de Restauración y el Proyecto Integral de Restauración en los que son necesarios trabajos rigurosos de información previa y diagnóstico, estudios para la puesta en valor etc.

#### 8. OBSERVACIONES, SINGULARIDADES.

--

#### 1.4. Uso del Edificio y características dimensionales.

En el año 2005, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía encargó al equipo de arquitectura dirigido por D. Pedro Salmerón Escobar la redacción del Proyecto de Reforma del Palacio de Bibataubín. Dicho proyecto planteaba, en líneas generales, la adecuación del inmueble para su uso como nueva sede institucional del Consejo. La intervención, de carácter integral, abordó la restauración y adaptación funcional de este edificio declarado Bien de Interés Cultural (BIC), manteniendo la continuidad de las condiciones de uso existentes en ese

	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 6 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



momento del encargo, correspondientes a su anterior utilización como sede de la Diputación Provincial de Granada.

El programa funcional desarrollado afectó tanto a la reorganización de la distribución interior como a la resolución de los distintos cuadros patológicos detectados, que incidían sobre los sistemas estructurales, constructivos y de instalaciones del inmueble.

En lo relativo a la distribución, la propuesta se planteó desde un criterio de máximo respeto hacia la configuración espacial preexistente y sus acabados, atendiendo, por un lado, al valor histórico y patrimonial del edificio, pese a las diversas transformaciones sufridas a lo largo del siglo XX, y, por otro, a criterios de racionalidad económica, orientados a la reutilización y puesta en valor de los recursos existentes. La intervención, cuidadosamente dimensionada, permitió otorgar un nuevo sentido funcional a dichos espacios, al tiempo que contribuyó a matizar el impacto de determinados recursos estéticos propios de las intervenciones realizadas durante el periodo de posguerra, etapa en la que el edificio fue objeto de una profunda transformación.

Esta actuación, y su posterior modificado, arrojó las siguientes superficies generales:

<b>CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Planta Sótano</b>	
Superficie útil	25,95
Superficie construida	36,10
<b>Planta Baja</b>	
Superficie útil	1.036,10
Superficie construida	1.397,75
<b>Planta Primera</b>	
Superficie útil	1.013,85
Superficie construida	1.260,00
<b>Entreplanta Inferior</b>	
Superficie útil	38,05
Superficie construida	62,75
<b>Planta de Torreones</b>	
Superficie útil	185,10
Superficie construida	245,95
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>2.299,05</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>3.002,55</b>

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 7 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 1.5. Intervenciones en cubiertas contempladas en el proyecto de Reforma del 2005.

En el proyecto promovido por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería se definían, entre otras, un conjunto de actuaciones de conservación, consolidación y reparación sobre diversos elementos estructurales y constructivos del edificio, orientadas a garantizar la estabilidad y el correcto comportamiento de los sistemas portantes, así como a resolver los problemas de estanqueidad y las patologías de humedad previamente documentadas.

En lo relativo a las cubiertas, el proyecto efectuaba un análisis pormenorizado de las distintas tipologías existentes, identificando hasta siete sectores claramente diferenciados. Esta heterogeneidad constructiva exigió el planteamiento de una intervención específica y especializada, abordada de manera individualizada para cada sector, de acuerdo con los planos y la documentación técnica del proyecto.

De la memoria técnica del proyecto se deduce que las actuaciones sobre el plano de cobertura consistieron en:

- Levantado completo de la cobertura existente (retirada integral de tejas y elementos auxiliares / selección, limpieza y acopio de tejas recuperables).
- Nuevo sistema de soporte y aislamiento compuesto por panel sándwich (tablero inferior de madera contrachapada de 19 mm, aislamiento intermedio de poliestireno extruido (XPS) de 60 mm. y tablero superior de madera contrachapada de 10 mm.
- Colocación de lámina impermeable y transpirable tipo Onduline bajo teja o equivalente.
- Recolocación de teja cerámica, recuperada o de nueva aportación de características equivalente, fijación mecánica mediante ganchos de acero inoxidable dispuestos al tresbolillo (limitando el uso de mortero de cal únicamente en el sector de vigas de hormigón).

Todo ello con la parte proporcional de cumbreras, encuentros de faldón con muros, troneras y elementos de ventilación, canales, bajante, etc.

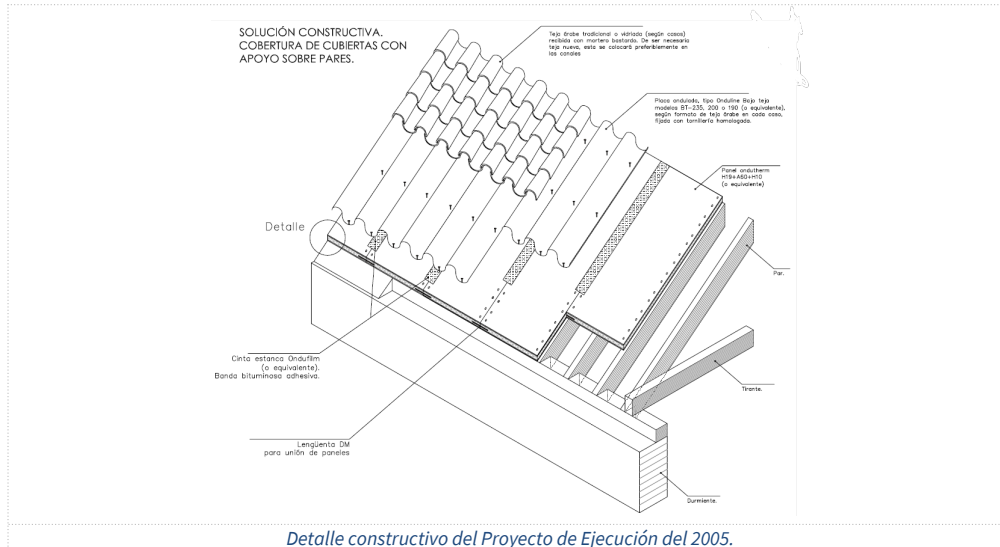
Se detectan contradicciones entre la memoria, las mediciones y la documentación gráfica respecto a la recolocación, el recibido y la fijación mecánica de las tejas. La solución constructiva no queda definida de forma unívoca.

- Memoria: fija el uso de ganchos mecánicos.
- Detalles constructivos: representan recibido con mortero bastardo.
- Mediciones: describen dos sistemas distintos: ganchos de alambre en las cubiertas de la fachada principal y recibido con morteros pobres en el resto.

Estas discrepancias, que en principio no debieron generar un problema técnico durante la obra, ya que posiblemente fueron resueltas por la Dirección Facultativa, podrían resultar relevantes en la medida en

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 8 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

que permiten interpretar el cuadro patológico actualmente se manifiesta en determinadas cubiertas del Palacio de Bibataubín.



### 1.6. Estado actual de las cubiertas / Nuevos cuadros patológicos.

Con el transcurso del tiempo desde la reforma finalizada en 2010, se han identificado desplazamientos progresivos en varios faldones de cubierta, alterando la correcta alineación de las tejas y su posición respecto al canalón. Estas anomalías han generado incertidumbre sobre la estabilidad del sistema de cubrición y sobre la estanqueidad global del conjunto, motivando la necesidad de realizar un estudio patológico especializado y pormenorizado de determinadas cubiertas, incluyendo inspecciones físicas, catas, ensayos y emisión de un informe técnico con diagnóstico, origen de los daños y propuesta de solución.

Por otro lado, y tras los episodios de tormentas sucesivas que afectaron a la península ibérica durante los meses de enero y febrero de 2026, con especial incidencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se han detectado nuevas humedades por infiltración de agua de lluvia en determinadas estancias del Palacio de Bibataubín. La aparición de este nuevo cuadro patológico, aunque muy localizado y puntual, hace necesario ampliar el alcance de los trabajos de inspección inicialmente previstos.

## 2. PROGRAMA DE NECESIDADES.

### 2.1. Informe de Evaluación del Edificio (IEE).

Como complemento a los informes técnicos especializados relativos a la estabilidad de determinados paños de cubierta, y con el fin de analizar las nuevas patologías de infiltración de agua de lluvia, así como el estado general de conservación del inmueble, se incluye como prestación obligatoria dentro del contrato la redacción del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) del Palacio de Bibataubín. Este

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 9 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



informe deberá elaborarse conforme a lo establecido en la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de Edificios del Ayuntamiento de Granada, en vigor desde el 1 de agosto de 2014, con el objetivo de acreditar la situación global del edificio y determinar las actuaciones complementarias que pudieran resultar necesarias.

En cumplimiento de la Ordenanza Reguladora, se deberá disponer de un documento técnico que acredite:

- El estado de conservación del inmueble.
- El cumplimiento de las condiciones básicas de seguridad, salubridad y estabilidad.
- Las condiciones de accesibilidad.
- La eficiencia energética del edificio, si procede.

El IEE formará parte esencial de la documentación generada en el marco del presente contrato y deberá integrarse y tramitarse como documento independiente dentro del conjunto de trabajos del presente contrato.

El IEE deberá ser plenamente coherente con el Proyecto de Reforma del edificio, incorporando la información obtenida en las inspecciones realizadas durante su redacción. Asimismo, deberán incorporarse al diagnóstico global las patologías detectadas en las cubiertas en su conjunto y en el resto de los elementos comunes, garantizando la consistencia entre las conclusiones del IEE y las soluciones constructivas definidas en el proyecto.

## 2.2. Actuación en las cubiertas objeto del Informe de Patologías.

En el reconocimiento técnico realizado por la empresa LABRUM y que se aporta como Anexo al expediente, sobre las cubiertas del Palacio de Bibataubín (cubiertas señaladas en el informe patológico como CB1, CB2 y CB3) se ha identificado un deslizamiento generalizado del sistema de cobertura, afectando tanto a la lámina soporte (onduline) como al manto de teja cerámica. Dicho movimiento ha provocado la pérdida de solapes, el desgarro de la lámina impermeable, el desplazamiento de las tejas canal y cobija, y en algunos puntos la proyección del faldón más allá del canalón de recogida de pluviales.

Las tres cubiertas inspeccionadas presentan pendientes muy elevadas, comprendidas entre el 66 % y el 73 %, y fueron objeto de la rehabilitación del Palacio proyectada por D. Pedro Salmerón Escobar, habiéndose ejecutado con la siguiente solución constructiva: panel sándwich estructural, lámina onduline y teja tomada con mortero.

El estudio descarta la existencia de patología estructural en la armadura de madera de las cubiertas, identificándose el origen del problema exclusivamente en el sistema de cobertura. El fondo de la anomalía podría radicar en un posible fallo generalizado del sistema de fijación, al no existir anclajes mecánicos que aseguren la lámina de soporte y las tejas frente a sollicitaciones derivadas de la elevada pendiente. El uso de mortero como único método de sujeción resulta insuficiente, produciéndose desgarros y desplazamientos.

El adjudicatario del contrato de redacción del proyecto deberá asumir, analizar y verificar el contenido completo del Estudio de Anomalías de las Cubiertas del Palacio de Bibataubín (LABRUM, 2025), incorporado como documento de referencia para la definición de las actuaciones. A la vista de dicho

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 10 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



estudio, el adjudicatario deberá proyectar las soluciones técnicas necesarias para restablecer la estabilidad, estanqueidad y durabilidad del sistema de cubrición, cumpliendo estrictamente con la normativa vigente.

En consecuencia, el adjudicatario deberá:

- 1.- Realizar la diagnosis propia complementaria, si fuera necesaria, verificando in situ las patologías descritas.
- 2.- Definir una solución constructiva integral, que sustituya el sistema actual de cobertura.
- 3.- Diseñar los detalles constructivos de cumbreras, limas, aleros, encuentros y puntos singulares, asegurando la estanqueidad ante los agentes atmosféricos, la estabilidad mecánica del conjunto, la continuidad entre capas y fijaciones y la compatibilidad de materiales y su durabilidad.
- 4.- Justificar en memoria y anejos de cálculo el sistema de fijación elegido y su adecuación a las cargas derivadas de la pendiente y las condiciones climáticas y sísmicas de Granada.
- 5.- Definir un Plan de Mantenimiento para la conservación futura de las cubiertas, incluyendo revisiones periódicas tras episodios meteorológicos adversos, tal como recomienda el estudio.
- 6.- Coordinar todas las actuaciones necesarias a fin de compatibilizar la ejecución de las obras de reparación con el normal funcionamiento de la sede administrativa, adoptando las medidas organizativas y de seguridad que garanticen la continuidad de la actividad.
- 7.- Asegurar el estricto cumplimiento de las prescripciones de protección derivadas de la condición de Bien de Interés Cultural del inmueble, asumiendo la preparación y gestión integral de los expedientes y autorizaciones ante las comisiones de patrimonio municipales y autonómicas que resulten preceptivas.

### 3. EJECUCIÓN POR FASES DE LAS ACTUACIONES.

El contrato se desarrollará conforme a las siguientes misiones independientes, comprendiendo cada una de ellas las tareas concretas que se especifican en los puntos correspondientes de este documento:

- **FASE 1.** Plazo de entrega del Informe de Evaluación del Edificio: **1 mes** a contar desde la orden de inicio de esta fase por parte del Responsable del Contrato. Presentación del IEE en Registro Municipal (Servicio de Conservación de Edificios).
- **FASE 2.** Plazo de entrega del Proyecto Básico y documentación complementaria: **1,5 meses** a contar desde la orden de inicio de esta fase por parte del Responsable del Contrato. Solicitud de Licencia Urbanística y tramitación ante las comisiones de patrimonio.
- **FASE 3.** Plazo de entrega del Proyecto de Ejecución y Estudio de seguridad y salud: **2,5 meses** a contar desde la orden de inicio de esta fase del Responsable del Contrato.
- **FASE 4.** Plazo de la Dirección y Coordinación de las obras: **6 meses**. Comenzará con la firma del acta de replanteo e inicio de las obras y concluirá con la firma del acta de recepción de las obras.
- **FASE 5.** Plazo de Asistencia técnica posterior: **12 meses**. Comenzará con la firma del acta de recepción de las obras y finalizará una se produzca el vencimiento del plazo de garantía ofertado por la constructora y el Responsable del Contrato de las obras emita informe acreditativo de tal cumplimiento.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 11 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El plazo total previsto para la ejecución de los trabajos es de **23 meses** con los plazos parciales arriba desglosados para cada una de las fases.

**El órgano contratante se reserva el derecho a no ejecutar** alguna de las fases anteriormente descritas, no teniendo el adjudicatario en este caso derecho a compensación económica alguna por la parte proporcional de prestación dejada de realizar.

### 3.1. FASE 1: Informe de Evaluación del Edificio (IEE).

Una vez emitida la orden de inicio de los trabajos, el contratista deberá elaborar el Informe de Evaluación del Edificio. Finalizado el documento, y previa validación por parte del Responsable del Contrato, o la persona en quien éste delegue, el contratista estará obligado a presentar el Informe en el Registro Municipal dentro de un plazo máximo de **30 días naturales**, contados a partir de la fecha de dicha orden de inicio.

El adjudicatario deberá elaborar un IEE completo que incluya, como mínimo, los siguientes apartados exigidos en la Ordenanza municipal:

a) Evaluación del estado de conservación

- Inspección de elementos estructurales, cubiertas, fachadas, encuentros con medianerías, redes de evacuación y zonas comunes.
- Identificación de lesiones, patologías, riesgos, origen y evolución.
- Clasificación del nivel de intervención requerido.

b) Condiciones de estabilidad, seguridad y habitabilidad

- Verificación del cumplimiento de las condiciones del deber de conservación establecidas por el Ayuntamiento.
- Identificación de situaciones que puedan comprometer la seguridad del inmueble o de terceros.

c) Condiciones de accesibilidad

- Evaluación de accesibilidad conforme a CTE DB-SUA y normativa autonómica andaluza.
- Determinación del nivel de adecuación y propuestas de mejora compatibles con la protección patrimonial del edificio.

d) Certificación energética (exento al estar la edificación catalogada).

e) Documentación gráfica y registro municipal

- Planos actualizados del inmueble.
- Reportaje fotográfico estructurado.
- Cumplimentación de las fichas y formatos oficiales del Ayuntamiento de Granada.

En el supuesto de que resulte necesario ejecutar catas o realizar ensayos destructivos durante el desarrollo de las labores de inspección, el coste derivado de dichas actuaciones será asumido por el Consejo, una vez obtenidas las autorizaciones y permisos preceptivos y previa aprobación del correspondiente gasto.

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 12 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 3.2. FASE 2: Redacción de Proyecto Básico y Documentación Complementaria.

Una vez recibida, por parte del órgano de contratación, el Acta de Inicio de los Trabajos debidamente firmada, el contratista iniciará el desarrollo del Proyecto Básico y de la Documentación Complementaria. Toda esta documentación deberá ser redactada, visada por el Colegio Profesional que corresponda y presentada en el Registro del Consejo en un plazo máximo de **45 días naturales**, contados desde la fecha del Acta de Inicio.

**El Proyecto Básico deberá ser un documento único y completo que recoja todas las intervenciones a desarrollar en el edificio, con independencia de que el Consejo proponga una ejecución por Fases.**

La redacción del Proyecto Básico y la Documentación Complementaria se redactará con:

- El alcance y contenido definido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativas de aplicación.
- La definición y desarrollo suficiente, y de toda la documentación necesaria para:
  - La solicitud y concesión de licencia municipal urbanística,
  - La tramitación, permisos y autorizaciones de las comisiones de patrimonio municipales y autonómicas que resulten preceptivas.

Asimismo, se redactarán los siguientes Documentos Complementarios:

1. En el caso de ser necesario, Separata de Protección Contra Incendios y el Documento Técnico correspondiente.
2. La documentación necesaria para informar a las compañías suministradoras y, en su caso, obtener las condiciones técnicas de diseño para las futuras acometidas, o renovación de las existentes, si esto fuese necesario.
3. Cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, y autorizaciones precisas.
4. Paneles divulgativos con la información principal del Proyecto Básico, destinados a su presentación ante los medios de comunicación y las instituciones. Deberán incluir un extracto de la memoria, el cuadro de superficies y la planimetría básica que permita transmitir de forma sintética y comprensible las ideas fundamentales del proyecto.

El Consejo determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento; para ello revisará la documentación presentada y emitirá un Informe Técnico. El Consejo, a través del Informe Técnico, exigirá la subsanación por la persona contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, según lo dispuesto y con las consecuencias señaladas en el artículo 314 de la LCSP.

El contratista deberá subsanar o justificar, **en el plazo máximo de 10 días naturales**, todas las observaciones incluidas en el Informe Técnico, y si procede, aportar:

- Una nueva versión del proyecto y la documentación complementaria con las subsanaciones requeridas.
- Un informe que recoja todas las observaciones indicadas, y determine si se han solventado (indicando la página del documento donde se puede comprobar) o se justifica su no subsanación.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 13 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

La conformidad por el Consejo del Proyecto Básico no se producirá hasta que todas las incidencias hayan quedado resueltas o justificadas.

### 3.3. FASE 3: Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.

Una vez recibida la autorización del Consejo para el inicio de esta FASE 3, el contratista procederá a iniciar el desarrollo del Proyecto de Ejecución, del Estudio de Seguridad y Salud y de la Documentación Complementaria. Toda esta documentación deberá ser redactada, visada por el Colegio Profesional que corresponda y presentada en el Registro del Consejo en un plazo máximo de **75 días naturales**, contados desde la fecha de recepción de dicha autorización.

El Proyecto de Ejecución consistirá en el desarrollo del Proyecto Básico aprobado e incluirá su reformado, si procede, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos, instalaciones, equipos y cálculos, todo ello con mediciones y presupuesto que permitan el desarrollo efectivo de las obras.

Éste deberá adaptarse a las necesidades del Consejo, a la normativa vigente, a las determinaciones de la licencia de obras, así como a cualquier otra indicación que el Consejo pudiera requerir al respecto.

El Consejo acometerá las obras de reforma de forma integral, no obstante, y en función de sus intereses, podrá fasear las actuaciones. Se estima un plazo de obra de **6 meses**.

Además del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud se redactarán los siguientes Documentos Complementarios:

1. Cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, y autorizaciones precisas (si estos no se hubiesen tramitado con el Proyecto Básico).
2. Documentación necesaria para la comunicación del inicio de las obras a la Gerencia de Urbanismo (si estas no se hubiesen tramitado con el Proyecto Básico).
3. En caso de ser necesario, se redactarán los proyectos, o las separatas independientes, correspondientes a cada una de las instalaciones que pudieran verse afectadas por la intervención (instalaciones eléctricas, climatización y ventilación, fontanería, saneamiento, protección contra incendios, telecomunicaciones, cableado estructurado, red inalámbrica de área local e instalaciones especiales, entre otras). Cada proyecto deberá permitir su legalización y puesta en servicio, cumpliendo la normativa aplicable en cada caso, incluyendo —de forma no exhaustiva— el CTE, el RITE, el REBT y demás reglamentación sectorial vigente.

El Consejo determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento; para ello revisará la documentación presentada y emitirá un Informe Técnico. El Consejo, a través del Informe Técnico, exigirá la subsanación por la persona contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, según lo dispuesto y con las consecuencias señaladas en el artículo 314 de la LCSP.

El contratista deberá subsanar o justificar, **en el plazo máximo de 10 días naturales**, todas las observaciones incluidas en el Informe Técnico, y si procede, aportar:

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 14 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Una nueva versión del proyecto y la documentación complementaria con las subsanaciones requeridas.
- Un informe que recoja todas las observaciones indicadas, y determine si se han solventado (indicando la página del documento donde se puede comprobar) o se justifica su no subsanación.

La conformidad del Proyecto Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria, no se producirá hasta que todas las incidencias hayan quedado resueltas o justificadas.

### 3.4. FASE 4: Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud.

#### 3.4.1. Dirección de Obra.

##### 3.4.1.a. Plazo de la Dirección de Obra.

El plazo de ejecución de los trabajos relativos a la Dirección de las Obras se iniciará con la suscripción del Acta de Replanteo e inicio de Obra y se ajustará al programa de trabajo de la empresa adjudicataria de las obras. Una vez finalizadas las obras, se emitirá el correspondiente Certificado Final de las obras y posteriormente el acta de recepción de las obras, entendiéndose que el plazo de ejecución de la Dirección de las Obras concluye con la recepción de las obras sin reservas.

##### 3.4.1.b. Objeto de la Dirección de Obra.

El objeto de la dirección de obra por parte del contratista consiste en dirigir la misma en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, económicos y otros, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia urbanística y demás autorizaciones preceptivas, las condiciones del contrato y las condiciones de adjudicación de las obras.

El contratista responderá de la correcta realización de la Dirección de Obra y de los posibles defectos que durante la ejecución de obra pudieran incurrirse y que le sean imputables, sin que sea eximente ni dé derecho alguno la circunstancia de que el Consejo los haya supervisado o conocido durante su desarrollo o aceptado en comprobaciones, valoraciones o facturaciones parciales.

Además de las que legalmente le corresponden al Director de Obra en virtud de sus competencias y por aplicación de las normas deontológicas de su profesión, el contratista se comprometerá expresamente ante el Consejo, sin perjuicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente a la Dirección de Obras, a:

- Elaborar cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, licencia de obras y autorizaciones precisas, cualquier otra documentación necesaria para obtener subvenciones, ayudas de financiación y otros.
- A requerimiento del Consejo, y en el caso de ser necesario, aportar cuanta documentación sea necesaria para llevar a término los trámites con las distintas compañías suministradoras que posibiliten la contratación de los servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, sistemas de protección contra incendios y cualesquiera otros necesarios.
- Elaborar, en su caso, toda la documentación necesaria para la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- Emitir un informe, junto con la Dirección de Ejecución de la obra, sobre el estado económico y técnico de la obra en caso de paralización temporal o definitiva por cualquier motivo.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 15 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### 3.4.1.c. Órdenes y reclamaciones.

Las instrucciones que el Consejo quiera dar a la empresa constructora podrán ser comunicadas, bien a través de la Dirección Facultativa, bien directamente por el Consejo con conocimiento de aquél, como medida excepcional. Del mismo modo, toda clase de sugerencias y reclamaciones que pudiera plantear la empresa constructora serán formuladas al Consejo a través de la Dirección Facultativa y acompañada de Informe suscrito por esta.

#### 3.4.1.d. Replanteo de la Obras.

El contratista, como miembro de la Dirección Facultativa, efectuará las labores de replanteo de las obras en la fecha prevista con el personal designado por la empresa constructora y en presencia del Responsable del Contrato designado por el Consejo, suscribiendo y autorizando con su firma el **Acta de Replanteo e Inicio de Obra** correspondiente, que se sujetará a las reglas determinadas en la normativa sobre contratos del sector público y en la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 3.4.1.e. Dirección de Obra.

La Dirección de Obra se compromete al cumplimiento de las siguientes funciones:

- El Director de Obra actuará en completa coordinación con el Consejo y deberá asistir a cuantas reuniones o comparecencias sean requeridas por ésta.
- Cuidar que la ejecución de las obras se realice con estricta sujeción al proyecto aprobado o a las modificaciones debidamente autorizadas, así como del cumplimiento del programa de trabajo de la empresa constructora y de los plazos de ejecución.
- Coordinar el equipo técnico-facultativo de la obra, que ostenta la facultad de interpretación técnica, económica y estética, resolviendo todas las cuestiones técnicas que surjan en cuanto a interpretación de los documentos que integran el Proyecto Básico y de Ejecución, condiciones de materiales y ejecución de unidades de obra, siempre que no se modifiquen las condiciones del contrato de obras.
- Adoptar las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del Proyecto de Ejecución mediante la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones (previamente aprobadas) que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra de acuerdo con lo que establece el Proyecto de Ejecución aprobado y a la normativa de obligado cumplimiento.
- Definir aquellas condiciones técnicas que los documentos técnicos del Proyecto de Ejecución o prescripciones técnicas correspondientes dejen a su decisión.
- Estudiar las incidencias o problemas planteados en las obras que impidan el normal cumplimiento del contrato o aconsejen su modificación, tramitando, en su caso, las propuestas correspondientes.
- Informar al Consejo de incidencias en las obras, emitiendo los informes y certificados que le sean solicitados en el transcurso de las mismas hasta su recepción y liquidación definitivas.
- En caso de ser necesario, gestionar dentro de sus competencias y atribuciones, cuantos asuntos precise el Consejo relacionados con las obras, especialmente todo lo relativo a autorizaciones administrativas (licencias, permisos municipales, etc.) y redes de servicio de las compañías suministradoras (compañías de aguas, compañías eléctricas y telecomunicaciones).
- Realizar visitas de obra siempre que sea necesario y/o sea requerido por el Consejo, y al menos la que se oferten en fase de licitación.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 16 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### 1.1.1.f. Visitas de Supervisión de Ejecución de la Obra.

Dentro de su labor como Dirección Facultativa, el contratista realizará las correspondientes visitas de supervisión de la ejecución de la obra, en las que comprobará la correspondencia según lo definido en proyecto, el cumplimiento de toda la normativa de aplicación y de las reglas de la correcta práctica constructiva, y se darán las instrucciones oportunas para el mejor desarrollo.

Las instrucciones precisas quedarán consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias.

Se realizarán todas las visitas necesarias para el mejor desempeño profesional y el cumplimiento de sus obligaciones, y/o cuando sea requerido por el Consejo, con un **mínimo de una visita semanal** a realizar en el día acordado por todos los agentes intervinientes.

En caso de ocurrir algún hecho significativo en la obra, o sea requerido por el Responsable del Contrato, la presencia del DO en la obra se debe producir en un plazo inferior a **24 horas**.

#### 3.4.1.f. Con relación a las Variaciones o Modificaciones del proyecto.

El Consejo podrá ordenar, justificadamente, cuantos cambios o modificaciones del Proyecto Básico y de Ejecución considere convenientes y viables; y siempre y cuando sean necesarias para la viabilidad del desarrollo del proyecto. Las mismas serán comunicadas al contratista para que sean incluidas en el proyecto.

Cuando en el transcurso de las obras se detectara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas del proyecto, debido a omisiones o a la iniciativa de la empresa constructora o de la Dirección Facultativa, el Director de Obra estará obligado a dar inmediato conocimiento al Consejo de los hechos o circunstancias que provocan o aconsejan la modificación de lo proyectado.

#### 3.4.1.g. Certificaciones e informes mensuales.

El contratista conformará las **Certificaciones mensuales**, que se redactarán de acuerdo con los criterios establecidos en el contrato de obras suscrito entre el Consejo y el constructor, no pudiendo alterarse los conceptos, porcentajes o cuantías determinados en el mismo.

Adjunto a la certificación mensual correspondiente, el contratista remitirá y suscribirá un **Informe Mensual** sobre el desarrollo de las obras ejecutadas durante el mes, conteniendo:

- Directorio de obra: datos generales de la obra, de la Dirección Facultativa completa, colaboradores, contratista general de las obras, subcontratistas de las obras, etc.
- Copias de las Actas del libro de órdenes y asistencias.
- Descripción de las obras realizadas, su adecuación al Proyecto, y a los criterios e instrucciones impartidas por el contratista.
- Análisis de la marcha de la obra, desglosándolo por capítulos, en el que se reflejen las incidencias ocurridas en la misma y las soluciones adoptadas, así como las posibles desviaciones sobre el plan de trabajo presentado por la empresa adjudicataria de la obra.
- Análisis económico de la marcha de la obra por capítulos y posibles desviaciones con el plan de trabajo aportado por la empresa adjudicataria de las obras.
- Análisis económico de la marcha de la obra justificando las nuevas unidades de obra y posibles desviaciones en medición, comprobándolo con el proyecto contratado.

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 17 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Resumen de incidencias: Ensayos de resultados negativos y medidas adoptadas al respecto.
- Observaciones y propuestas. Realizará cualquier observación o propuesta que estime conveniente en relación con la ejecución de las obras.
- Reportaje fotográfico que defina la evolución de la obra en el periodo del Informe.

#### 3.4.1.h. Certificado Final de Obras y Recepción de las Obras.

Previo al Acto de Recepción de la Obra el contratista aportará al Consejo el **Certificado Final de Obras** debidamente visado.

El contratista preverá lo necesario para que la recepción de las obras se efectúe dentro del plazo contratado entre el Consejo y la empresa constructora, según los plazos y el plan de trabajo aprobados.

Se entenderá que las obras, o sus fases y actuaciones, si procede, se pueden recepcionar por el Consejo en el momento en que esté disponible para ser ocupado, con todos los permisos, licencias y otros concedidas y, en su caso, acometidas de servicios dispuestos para su contratación, renovación o actualización.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el “Acta de Recepción” y la Dirección Facultativa señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos.

#### 3.4.1.i. Medición Real y Certificación Final de Obras.

Tras la recepción de la obra, se procederá seguidamente a su medición real con asistencia del Constructor, formulándose por la Dirección Facultativa, en el plazo máximo de 30 días naturales desde la Recepción, el **Acta de Medición Real** de las partidas efectivamente ejecutadas de acuerdo con el Proyecto y las Órdenes de Obra.

Dicha acta será firmada por la Dirección Facultativa y el Constructor, remitiendo un ejemplar al Consejo.

Sobre la base del resultado de la medición general y dentro del plazo anteriormente establecido, la Dirección Facultativa redactará:

- La Relación Valorada.
- Y la Certificación Final de las Obras.

#### 3.4.1.j. Proyecto de Ejecución Final de las obras y Libro del Edificio.

En el plazo de **30 días naturales** a contar desde la emisión del Certificado Final de las Obras, el contratista procederá a la entrega en el Registro General del Consejo de la siguiente documentación:

- Proyecto de Ejecución Final de la Obra (proyecto “as built”), visado si procede, que incorporará en su caso, las modificaciones debidamente aprobadas. Se tendrá especial atención con todos los cambios realizados durante la ejecución de las obras de forma que el Proyecto de Ejecución final sea un desarrollo fiel y exacto a la realidad de la obra ejecutada.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 18 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

- Proyectos técnicos de legalización de las instalaciones, en caso de ser necesarias.
- Libro del Edificio.

### 3.4.2. Dirección de Ejecución de la Obra.

#### 3.4.2.a. Plazo de la Dirección de Ejecución de la Obra.

El plazo de ejecución de los trabajos relativos a la Dirección de Ejecución de las obras se iniciará con la suscripción del Acta de Replanteo e inicio de Obra y se ajustará al programa de trabajo de la empresa adjudicataria de las obras. Una vez finalizadas las obras, se emitirá el correspondiente Certificado Final de las obras y posteriormente el acta de recepción de las obras, entendiéndose que el plazo de ejecución de la Dirección de Ejecución de las Obras concluye con la recepción de las obras sin reservas.

#### 3.4.2.b. Objeto de la Dirección de Ejecución de la Obra.

El objeto de la Dirección de Ejecución de la obra por parte del contratista consiste en dirigir la ejecución material de las obras, fiscalizando la ejecución de todas las unidades de obra, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia urbanística y demás autorizaciones preceptivas, las condiciones del contrato, las condiciones de adjudicación de las obras y, las instrucciones marcadas por el Director de Obra durante la ejecución de los trabajos.

El cumplimiento de dicho objeto comprende asimismo el desarrollo de todas las actividades necesarias para la ejecución, el control y el abono de las certificaciones de obras durante la marcha de las mismas y hasta su liquidación.

#### 3.4.2.c. Órdenes y reclamaciones.

Las instrucciones que el Consejo quiera dar a la empresa constructora podrán ser comunicadas, bien a través de la Dirección Facultativa, o bien directamente por el Consejo con conocimiento de aquél, como medida excepcional. Del mismo modo, toda clase de sugerencias y reclamaciones que pudiera plantear la empresa constructora serán formuladas al Consejo a través de la Dirección Facultativa y acompañada de Informe suscrito por esta.

#### 3.4.2.d. Replanteo de Obra.

El contratista, como miembro de la Dirección Facultativa, una vez conformado por el Director de Obras el replanteo respecto de los documentos contractuales del Proyecto, suscribirá el **Acta de Replanteo e Inicio de Obra** correspondiente, que se sujetará a las reglas determinadas en la normativa sobre contratos del sector público y la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 3.4.2.e. Dirección de Ejecución de la Obra.

La Dirección de Ejecución de Obra se compromete al cumplimiento de las siguientes funciones:

- El Director de Ejecución de Obra actuará en completa coordinación con el Consejo y deberá asistir a cuantas reuniones o comparencias sean requeridas por ésta.
- Colaborar con el Director de Obras en el estudio de las incidencias o problemas planteados en las obras que impidan el normal cumplimiento del contrato con la empresa constructora o aconsejen su modificación, colaborando en la tramitación, en su caso, las propuestas correspondientes.

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 19 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Informar, de forma conjunta con el Director de Obras, al Consejo de las incidencias en las obras, emitiendo los informes y certificados que le sean solicitados en el transcurso de las mismas hasta su recepción y liquidación definitivas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones.
- Cuidar que la ejecución de las obras se realice con estricta sujeción al proyecto aprobado, las instrucciones marcadas por el Director de Obra durante el desarrollo de los trabajos, y a las modificaciones debidamente autorizadas, así como del cumplimiento del programa de trabajo de la empresa constructora y de los plazos de ejecución, con la facultad de controlar totalmente la ejecución de la obra.
- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

#### 1.1.1.a. Visitas de Supervisión de Ejecución de la Obra.

Dentro de su labor como Dirección Facultativa, el contratista realizará las correspondientes visitas de supervisión de la ejecución de la obra, en las que comprobará la correspondencia según lo definido en proyecto, el cumplimiento de toda la normativa de aplicación y de las reglas de la correcta práctica constructiva, y se darán las instrucciones oportunas para el mejor desarrollo.

Las instrucciones precisas quedarán consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias.

Se realizarán todas las visitas necesarias para el mejor desempeño profesional y el cumplimiento de sus obligaciones, y/o cuando sea requerido por el Consejo, con un **mínimo de una visita semanal** a realizar en el día acordado por todos los agentes intervinientes.

En caso de ocurrir algún hecho significativo en la obra, o sea requerido por el Responsable del Contrato, la presencia del DEO en la obra se debe producir en un plazo inferior a **24 horas**.

#### 3.4.2.f. Control y Registro Documental.

Por parte del Director de Ejecución de las obras se realizará una supervisión y registro documental del desarrollo de la obra con relación a aspectos relacionados con la Dirección Facultativa, y en cumplimiento de sus obligaciones según lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 3.4.2.g. Con relación a las Variaciones o Modificaciones del proyecto.

El Consejo podrá ordenar, justificadamente, cuantos cambios o modificaciones del Proyecto Básico y de Ejecución considere convenientes y viables; y siempre y cuando sean necesarias para la viabilidad del desarrollo del proyecto. Las mismas serán comunicadas al contratista para que sean incluidas en el proyecto.

Adicionalmente, cuando en el transcurso de las obras se detectara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas del proyecto, debido a omisiones o a la iniciativa de la empresa constructora o de la Dirección Facultativa, el Director de Ejecución de la Obra junto con el Director de Obra, estarán obligados a dar inmediato conocimiento al Consejo de los hechos o circunstancias que provocan o aconsejan la modificación de lo proyectado.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 20 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### 3.4.2.h. Certificaciones e informes mensuales.

El Director de Ejecución elaborará, en colaboración con el Director de Obra, las **Certificaciones Mensuales**, que se redactarán de acuerdo con los criterios establecidos en el contrato de obras suscrito entre el Consejo y el constructor, no pudiendo alterarse los conceptos, porcentajes o cuantías determinados en el mismo.

Adjunto a la certificación mensual correspondiente, el Director de Ejecución, junto con el Director de Obra, remitirá y suscribirá un **Informe Mensual** sobre el desarrollo de las obras ejecutadas durante el mes.

#### 3.4.2.i. Actuaciones a llevar a cabo en caso de paralización de la obra.

En el caso en que se produjera la paralización de las obras por cualquier motivo, el Director de Ejecución deberá emitir informe, junto con el resto de los miembros que componen la Dirección Facultativa de Obra, sobre el estado de la obra desde el punto de vista técnico y económico. Dicho informe tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- Análisis de la propuesta de liquidación aportada por la constructora, en el caso en que exista dicha propuesta, determinando una conclusión sobre la misma.
- Cuadro económico resumen detallado por unidades de obra, en el que se refleje la medición y coste de las unidades a origen incluidas en la última certificación aprobada y abonada, la propuesta de liquidación presentada por la constructora, y la propuesta de liquidación que realiza la Dirección Facultativa.
- Porcentaje de la obra ejecutado, y el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar.
- Análisis del plazo de ejecución de la obra, indicando, si procede, el retraso acumulado en días naturales imputable a la constructora.
- Relación de unidades de obra ejecutadas incorrectamente que se encuentren pendientes de subsanación, incluyendo su medición y valoración económica.
- Relación completa de los medios auxiliares, casetas e instalaciones provisionales existentes en la obra, valorando el coste de retirada de los mismos, e informando sobre la necesidad de permanencia de cada uno de ellos.
- Relación de los materiales acopiados en la obra, así como la valoración económica de estos.
- Relación de los materiales aprobados por la Dirección Facultativa durante la ejecución de la obra.
- Documentación técnica pendiente de entrega por parte de la Constructora a la Dirección Facultativa (Incluidos certificados de garantías de materiales utilizados).
- Relación de ensayos pendientes de llevar a cabo por parte del Laboratorio.
- Relación de Subcontratas que han intervenido en la obra.
- Reflejar aquellas circunstancias que supongan un perjuicio para la obra durante el periodo de paralización de la misma.
- Determinar la necesidad de vigilancia de la obra durante el periodo de paralización de la misma.

#### 3.4.2.j. Certificado Final de Obras y Recepción de las Obras.

Previo al Acto de Recepción de la Obra el contratista aportará al Consejo el **Certificado Final de Obras** debidamente visado.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 21 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El Director de Ejecución preverá lo necesario para que la recepción de las obras se efectúe dentro del plazo contratado entre el Consejo y la empresa constructora, según los plazos y el plan de trabajo aprobados.

Se entenderá que las obras, si procede, se pueden recepcionar por el Consejo en el momento en que esté disponible para ser ocupado, con todos los permisos, licencias y otros concedidas y, en su caso, acometidas de servicios dispuestos para su contratación, renovación o actualización.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el “Acta de Recepción” y la Dirección Facultativa señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos.

#### 3.4.2.k. Medición Real y Certificación Final de Obras.

Tras la recepción de la obra, se procederá seguidamente a su medición real con asistencia del Constructor, formulándose por la Dirección Facultativa, en el plazo máximo de 30 días naturales desde la Recepción, el **Acta de Medición Real** de las partidas efectivamente ejecutadas de acuerdo con el Proyecto y las Órdenes de Obra.

Dicha acta será firmada por la Dirección Facultativa y el Constructor, remitiendo un ejemplar al Consejo.

Sobre la base del resultado de la medición general y dentro del plazo anteriormente establecido, la Dirección Facultativa redactará:

- La Relación Valorada.
- Y la Certificación Final de las Obras.

#### 3.4.3. Coordinación de Seguridad y Salud.

##### 3.4.3.a. Plazo de Ejecución de la Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras.

El plazo de Ejecución de los trabajos relativos a la Coordinación de Seguridad y Salud (en adelante CSS) se iniciará en con la suscripción del Acta de Replanteo e inicio de Obra y se ajustará al programa de trabajo de la empresa adjudicataria de las obras. Una vez finalizadas las obras, se emitirá el correspondiente Certificado Final de las obras y posteriormente el acta de recepción de las obras, entendiéndose que el plazo de Ejecución de la CSS concluye con la recepción de las obras sin reservas.

##### 3.4.3.b. Objeto de la Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras.

El objeto de la CSS de la obra por parte del contratista consiste, esencialmente y sin ánimo exhaustivo, en las siguientes:

- Aplicar los principios generales de prevención durante la ejecución de la obra.
- Coordinar las funciones, actividades y acciones de los contratistas y subcontratistas presentes en la ejecución de la obra.
- La aprobación del plan de seguridad y salud del contratista.
- Organizar la aplicación del artículo 24 de la Ley 31/95 de prevención de riesgos laborales.
- Adoptar las medidas necesarias para el control de accesos.

Todo ello según se estipula en la siguiente normativa:

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 22 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales
- RD 1627/1997 de 24 de octubre, sobre las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en obras de construcción.
- Ley 54/2003 de Reforma del marco normativo de Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 604/2006, de 19 de enero, por el que se modifica el RD 39/97, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, y el RD 1627/1997, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
- Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- Demás disposiciones que en esta materia sean de aplicación a nivel estatal, autonómico y local.

#### 3.4.3.c. Órdenes y reclamaciones.

Las instrucciones que el Consejo quiera dar a la empresa constructora, en materia de seguridad y salud, podrán ser comunicadas, bien a través del Coordinador de Seguridad y Salud de la obra o bien directamente por el Consejo con conocimiento de aquel, como medida excepcional.

Del mismo modo, toda clase de sugerencias y reclamaciones que pudiera plantear la empresa constructora serán formuladas al Consejo a través del Coordinador de Seguridad y Salud de la obra y acompañada de Informe suscrito por éste.

#### 3.4.3.d. Documentación inicial que facilitar al Consejo.

Tras la firma del Acta de Inicio de los Trabajos, el contratista facilitará al Consejo la Propuesta de Designación del Coordinador de Seguridad y Salud. El Consejo, a la vista de la propuesta y tras comprobar el cumplimiento de la solvencia exigida, emitirá, si procede, el correspondiente **Acta de la Designación del Coordinador de Seguridad y Salud**.

Previo al inicio de las obras, el Consejo podrá convocar una reunión inicial de coordinación de todos los intervinientes en la ejecución de las obras y donde se coordinarán los aspectos previos.

El Coordinador designado deberá realizar la **revisión del Plan de Seguridad y Salud** elaborado por el contratista que vaya a ejecutar la obra, en base al contenido indicado en el artículo 7 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y en aquellos aspectos que el Coordinador de Seguridad considere oportunos, debiendo comunicar a la empresa constructora de las obras y al Responsable del contrato aquellas modificaciones necesarias para proceder a la aprobación del dicho Plan de Seguridad y Salud, en un plazo de **10 días naturales** desde la recepción del documento.

Una vez subsanadas las posibles incidencias, deberá proceder a la emisión de un **Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud**.

Además, el Coordinador deberá aportar el Libro de Incidencias y, si procede, Certificado de Intervención emitido por su Colegio Profesional.

#### 3.4.3.e. Coordinación de Seguridad y Salud.

Además de lo determinado en la normativa de aplicación, será objeto del alcance las siguientes actividades:

- Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y seguridad, a la hora de planificar la ejecución de los trabajos o fases que vayan a desarrollarse en las obras.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 23 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Seguimiento periódico de las obras. El Coordinador de Seguridad y Salud será responsable del cumplimiento de las visitas mínimas a realizar en obra, debiendo incrementarlas en el caso en que lo estime necesario para garantizar el correcto desarrollo de sus funciones.
- Tomar las decisiones técnicas y de organización, con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo, que vayan a desarrollarse, simultánea o sucesivamente.
- Coordinar las actividades de las obras, para garantizar que el constructor, subcontratistas y trabajadores autónomos apliquen, de manera coherente y responsable, los preceptivos principios de la acción preventiva, que se recoge en el artículo 15 de la ley de Prevención de Riesgos Laborales, durante la ejecución de la obra, y en particular, en las tareas o actividades a las que se refiere el artículo 10 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Organizar la coordinación de actividades empresariales prevista en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- Comprobación del cumplimiento de la legislación de prevención de riesgos laborales por la empresa contratista de las obras, subcontratista y trabajadores autónomos, que intervengan en las obras.
- Dar instrucciones al constructor de las obras, sobre las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras.
- Efectuar las anotaciones que considere en el Libro de Incidencias, procediendo según lo referido en el artículo 13 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. Cuando estas anotaciones supongan la paralización total o parcial de las obras, se comunicará de inmediato a la Dirección Facultativa de la Obra y al Responsable del Contrato.
- Custodia y Tramitación del Libro de Incidencias.
- Informar al Responsable del Contrato y a la Dirección Facultativa de las obras, de:
  - i. Todas las órdenes y comunicaciones que dé al Constructor, en uso de sus facultades en materia de Seguridad y Salud.
  - ii. Cuantas incidencias surjan durante la obra, facilitándole los informes de inspección de sus propios técnicos y otros datos o informaciones que le sean requeridas.
  - iii. Y de informar urgentemente, verbalmente y por escrito al Responsable del Contrato, de los acontecimientos que a continuación se relacionan:
    - o Accidentes o incidentes de carácter grave que se produzcan en las obras.
    - o Cambios de importancia en el estado de las personas que han sufrido accidentes.
    - o Deficiencias graves observadas en las obras, en relación con la Seguridad y Salud.

#### 3.4.3.f. Funciones complementarias.

El desarrollo de estas funciones implica la realización de las siguientes tareas, complementarias a las descritas con anterioridad:

- Al coexistir las obras con el normal uso del edificio, determinar y coordinar con el Departamento de Prevención de Riesgos Laborales del Consejo, los principios generales de prevención y seguridad respecto a los trabajadores del edificio, analizando los conflictos e implementando las medidas necesarias, que permitan compatibilizar las obras con el uso actual.
- Garantizar el cumplimiento del Plan de Evacuación de los inmuebles trabajando en estrecha colaboración con los Técnicos designados para tal fin por el Consejo.

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 24 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Asistir a las reuniones con el Responsable del Contrato, Dirección Facultativa de las obras y la Jefatura de Obra del Constructor, durante la ejecución de la obra, con una periodicidad que se establezca en la documentación técnica y administrativa.
- Realizar el Informe mensual de Seguridad y Salud Laboral. Se realizará mensualmente y será entregado junto con la certificación del mes al que corresponde.
- Elaborar, mensualmente, la relación valorada de los trabajos ejecutados del capítulo de Seguridad y Salud para ser incluida en las Certificaciones Ordinarias, la Certificación Final y Liquidación si procede.

#### 3.4.3.g. Visitas de Coordinación y Seguridad a la Obra.

Dentro de su labor como Coordinador de Seguridad y Salud, el contratista realizará las correspondientes visitas de coordinación, seguimiento y supervisión de la seguridad y salud en la obra, en las que comprobará la correspondencia según lo definido en Plan de Seguridad, el cumplimiento de toda la normativa de aplicación, y se darán las instrucciones oportunas para el mejor desarrollo.

Las instrucciones precisas quedarán consignadas en las Actas de Coordinación o, en su caso, en el Libro de Incidencias.

Se realizarán todas las visitas necesarias para el mejor desempeño profesional y el cumplimiento de sus obligaciones, y/o cuando sea requerido por el Consejo, con un **mínimo de una visita semanal** a realizar en el día acordado por todos los agentes intervinientes.

En caso de ocurrir algún hecho significativo en la obra, o sea requerido por el Responsable del Contrato, la presencia del Coordinador de Seguridad y Salud en la obra se debe producir en un plazo inferior a **24 horas**.

#### 3.4.3.h. Actuaciones a llevar a cabo en caso de paralización de las obras.

En el caso en que se produjera la paralización de las obras por cualquier motivo, el Coordinador de Seguridad y Salud deberá emitir informe, junto con el resto de los miembros que componen la Dirección Facultativa de Obra, sobre el estado de la obra desde el punto de vista técnico y económico.

La información a aportar por el contratista en dicho informe tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- Relación completa de las partidas del Plan de Seguridad y Salud de la obra pendientes de ejecutar, incluyendo su medición y valoración económica.
- Relación de unidades del Plan de Seguridad y Salud de la obra ejecutadas incorrectamente que se encuentren pendientes de subsanación, incluyendo su medición y valoración económica.
- Cuadro comparativo de las unidades del Plan de Seguridad y Salud de la obra, sobre la última certificación aprobada y abonada a la constructora, respecto los importes definitivos a liquidar con ésta.
- Relación completa de los medios auxiliares, casetas e instalaciones provisionales existentes en la obra, valorando el coste de retirada de los mismos, e informando sobre la necesidad de permanencia de cada uno de ellos.
- Relación de los materiales acopiados en la obra vinculados con la Seguridad y Salud de la obra, así como la valoración económica de estos.
- Relación de Subcontratas que han intervenido en la obra.

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 25 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Documentación técnica pendiente de entrega por parte de la Constructora al Coordinador de Seguridad y Salud (incluidos certificados de garantías de materiales utilizados).
- Descripción del estado de la obra en el momento de la paralización, incluyendo, en su caso, las medidas correctoras a implementar durante el periodo de paralización de la misma.
- Determinar la necesidad de vigilancia de la obra durante el periodo de paralización de la misma.
- Análisis de la propuesta de liquidación aportada por la constructora en las partidas de Seguridad y Salud, en el caso en que exista dicha propuesta, determinando una conclusión sobre la misma.

#### 3.4.3.i. Documentación Final de la Obra.

Para la tramitación del Certificado Final de Obra por parte de la Dirección Facultativa, el Coordinador de Seguridad y Salud aportará el correspondiente **Certificado Final del Coordinación de Seguridad y Salud en Fase de Ejecución de la Obra**, y, si procede, visado en el Colegio Profesional correspondiente. Igualmente facilitará el Libro de Incidencias y el Libro de Subcontratación.

Una vez se firme el Acta de Recepción de las Obras sin reservas, el Coordinador de Seguridad y Salud emitirá un **Informe final de Seguridad y Salud**, que se entregará en un máximo de **un mes** desde la conclusión de las obras.

### 3.5. FASE 5: Asistencia Técnica.

#### 3.5.1. Durante el proceso de licitación de las Obras.

El contratista atenderá, a través del Consejo, a las posibles consultas y necesidades de documentos adicionales que puedan surgir en el proceso de licitación de obras, siempre y cuando afecten al objeto de sus servicios descritos en el presente pliego. Igualmente, el contratista asistirá, si fuera necesario, a las visitas que el Consejo pudiera programar para los licitadores del expediente de obras al Palacio de Bibataubín, atendiendo, in situ, a las consultas que surjan en la visita.

El contratista acudirá a la cita acompañado de su equipo técnico, incluyendo expresamente al redactor del Estudio de Seguridad y Salud y al técnico designado como Coordinador de Seguridad y Salud de las obras, a fin de garantizar la adecuada planificación de las medidas necesarias para compatibilizar la ejecución de los trabajos con el uso ordinario del inmueble.

#### 3.5.2. Durante el Plazo de Garantía de las Obras.

El plazo de garantía de **12 meses** de la obra se iniciará al día siguiente de la firma del Acta de Recepción sin reservas de las obras.

El contratista prestará Asistencia Técnica al Consejo durante el período de garantía de las obras, realizando las **Visitas de Inspección** que le puedan ser solicitadas (**con un mínimo de 2 visitas anuales**), con el fin de la detección temprana de posibles desperfectos o el análisis de los que hayan podido aparecer, y emitiendo los siguientes informes:

- **Informes de Estado General de la Edificación** (incluyendo una descripción del estado actual de la edificación y urbanización, reportaje fotográfico y análisis de posibles desperfectos).
- **Informes de Asistencia Técnica** (con un contenido a definir en su caso, y con el objetivo del análisis de posibles desperfectos de mayor envergadura).

Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 26 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Si así se lo solicita el Consejo, dictará las oportunas instrucciones a la empresa constructora para completar, reponer o reparar lo construido con señalamiento de plazos para el debido cumplimiento de las obligaciones. Se incluye asimismo la supervisión y fiscalización de la ejecución de las reparaciones.

En el periodo de garantía, el contratista prestará asistencia técnica al Consejo solo en aquellas cuestiones que, por su entidad, dificultad de reparación o discrepancia entre el resto de los agentes intervinientes requieran de su intervención mediante inspección, análisis, valoración o aquellas acciones que sean necesarias para resolver la correspondiente incidencia.

Esta Asistencia Técnica se extenderá hasta la cancelación de las garantías con la empresa constructora, lo cual se realizará en el plazo determinado en el contrato con la Constructora.

### 3.5.3. Al finalizar el Plazo de Garantía de las Obras.

La Dirección Facultativa, al finalizar el periodo de garantía de la Constructora, de oficio o a instancia del Consejo, remitirá un **Informe sobre el Estado de las Obras** indicando como conclusión si es Favorable o Desfavorable en cuanto a posibles deficiencias imputables a la empresa Constructora.

Si el Informe fuera desfavorable, con motivo de los defectos/deficiencias observadas en el edificio, el Director de Obra, junto con el Director de Ejecución de Obras, y en coordinación con el Consejo, procederá a dictar las oportunas instrucciones al Constructor para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello; reparaciones que igualmente deberán ser supervisadas y fiscalizadas por la Dirección Facultativa.

### 3.5.4. Actuaciones derivadas de la liquidación del contrato de obras.

Las actuaciones relativas a este apartado se realizarán de acuerdo con el artículo 169 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

## 4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

### 4.1. Estimación del Presupuesto de Ejecución Material.

Tomando como referencia las mediciones del Proyecto de Reforma del Palacio de Bibataubín y la Base Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA 2024) y mediante consultas de mercado, se estima el siguiente Presupuesto de Ejecución Material.

ESTIMACIÓN PEM / PALACIO BIBATAUBIN			
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
CAP 1	DEMOLICIONES .....	56.053,43	15,25
CAP 2	CUBIERTAS .....	217.406,59	59,15
CAP 3	REVESTIMIENTOS .....	11.965,00	3,26
CAP 4	MEDIOS AUXILIARES .....	21.277,40	5,79
CAP 5	INFORME EVALUACIÓN EDIFICIO .....	33.900,00	9,22
CAP 6	GESTION DE RESIDUOS .....	7.697,61	2,09
CAP 7	SEGURIDAD Y SALUD .....	11.546,42	3,14
CAP 8	CONTROL DE CALIDAD .....	7.697,61	2,09
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		367.544,06	

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 27 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El Presupuesto Estimado de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de **TRES CIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS.**

#### 4.2. Presupuesto Base de Licitación.

El presupuesto base de licitación del presente contrato se ha determinado teniéndose en consideración la documentación ya desarrollada y aportada por el Consejo (estudio de anomalías de una cubierta, elaborado por la empresa especializada LABRUM).

Partiendo de la base de los honorarios adoptados habitualmente en el sector de la arquitectura y tomando como referencia los “Baremos Orientativos de Honorarios” del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA), se determina el presupuesto base de licitación a tanto alzado, resultando el siguiente desglose:

#### CUADRO RESUMEN DE HONORARIOS PROFESIONALES

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	367.544,06 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	900,00 m <sup>2</sup>
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO	2.760,00 €
REDACCIÓN PROYECTO BÁSICO	9.251,53 €
REDACCIÓN PROYECTO DE EJECUCIÓN	12.335,37 €
REDACCIÓN DE ESTUDIO DE SYS	911,51 €
DIRECCIÓN DE OBRA	7.709,60 €
LIQUIDACIÓN DIRECCIÓN OBRA	1.541,92 €
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA OBRA	8.115,05 €
LIQUIDACIÓN DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA OBRA	1.623,40 €
COORDINACIÓN Sys DE LA OBRA	911,51 €
<b>Total IVA excluido</b>	<b>45.159,89 €</b>

#### DESGLOSE POR FASES DE HONORARIOS PROFESIONALES

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	367.544,06 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	900,00 m <sup>2</sup>
FASE 1.- INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO	2.760,00 €
FASE 2.- PROYECTO BÁSICO	9.251,53 €
FASE 3.- PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD	13.246,88 €
FASE 4.- DIRECCIONES FACULTATIVAS Y CSS	16.736,16 €
FASE 5.- ASISTENCIA TÉCNICA PERÍODO GARANTÍA	3.165,32 €
<b>Total IVA excluido</b>	<b>45.159,89 €</b>

Como resultado, los honorarios totales ascienden a **45.159,89 euros**, IVA excluido (**12,29 % sobre el PEM**). Los honorarios totales incluyen los costes directos, los costes indirectos y el beneficio industrial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, con el siguiente desglose:

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 28 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### DESGLOSE DE COSTES

COSTES DIRECTOS	37.949,49 €
COSTES INDIRECTOS Y GASTOS GENERALES 13 %	4.933,43 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6 %	2.276,97 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>45.159,89 €</b>
21% IVA	9.483,58 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN IVA INCLUIDO</b>	<b>54.643,47 €</b>

El presupuesto base de licitación es de **45.159,89 euros**, IVA excluido, al que corresponde un importe de 9.483,58 euros en concepto de 21 % de IVA, siendo el presupuesto base de licitación de **54.643,47 euros**, IVA incluido.

El presupuesto base de licitación es adecuado a los precios del mercado, habiendo sido calculado de conformidad con los costes directos e indirectos que implica.

Los honorarios estimados para el servicio tienen el carácter de precio cerrado y no producirán modificación por concreción final del proyecto aprobado.

#### 4.3. Valor Estimado del Contrato.

El valor estimado del contrato asciende a 45.159,89 €, IVA excluido, importe correspondiente a la suma de los honorarios de los trabajos objeto del contrato, al no existir prórrogas ni preverse modificaciones del contrato.

### 5. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA.

Se aporta como Anexo el Estudio de anomalías de una cubierta redactado por LABRUM Diagnosis y Asesoramiento Especializado.

En Granada, a la fecha de la firma electrónica

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO  
Fdo. M.<sup>a</sup> Jesús Gallardo Castillo

M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO		07/04/2026 15:05:07	PÁGINA: 29 / 29
VERIFICACIÓN	NjyGwt36Z3aNJK14i99xcO9z6mqP7D	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	