

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: “Servicio de Dirección Facultativa y Coordinación en materia de Seguridad y Salud de la obra de Consolidación de los Baños de Hernando de Zafra”.

EXPEDIENTE: CONTR 2026 127439

TIPO CONTRACTUAL: Servicio.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: Procedimiento abierto conforme a los artículos 17, 131.2 y 156 y siguientes de la LCSP.

CPV:

- 71200000-0 Servicios de arquitectura y servicios conexos.
- 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios.
- 71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos.
- 71245000-7 Proyectos presentados para aprobación, planos de ejecución y especificaciones.
- 71351914-3 Servicios arqueológicos

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

- Importe total (IVA excluido): 99.026,93 euros
- Importe del IVA: 20.795,66 euros
- Importe total (IVA incluido): 119.822,59 euros

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 99.026,93 euros

PARTIDA PRESUPUESTARIA: 1931010000 – G/45F/69100/00 – 01 – 1995000209



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 1 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvlHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PLAZO DE EJECUCIÓN: 12 meses.

POSIBILIDAD DE PRÓRROGA: No

...

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

1. OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDAD A SATISFACER

El objeto del presente expediente de contratación es la Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud de las obras encaminadas a la Consolidación de los Baños Hernando de Zafra junto con la preparación de la documentación necesaria inherente a estos trabajos. También queda incluida la redacción de documentación en materia arqueológica y Dirección de actividades arqueológicas vinculadas.

La dirección facultativa estará compuesta, al menos, por las figuras del Director de obra, Director de ejecución de obra y Coordinador de seguridad y salud para la ejecución de las citadas obras. Así mismo, dentro del equipo de dirección facultativa se contará como mínimo con la asesoría de un Restaurador de bienes culturales y de un Arqueólogo.

También se incluirán tareas propias relacionadas con lo anterior sobre Control de calidad, elaboración de documentación de obra y final (informes, memorias, certificación final, plazo de garantía y liquidación de la obra) de tal manera que queda incluida cualquier otra actuación que fuera necesaria para la correcta realización de las obras contempladas en el mismo.

En este servicio se incluyen cuantos proyectos técnicos u otra documentación sea exigible para la efectiva realización de la obra y su puesta en servicio. En cualquier caso, serán exigibles todos los documentos necesarios para el correcto desarrollo de la obra, desde el punto de vista del promotor, colegios profesionales y leyes de la construcción, de protección del patrimonio histórico y medio ambientales vigentes.

La necesidad de la contratación deviene de la intervención integral y especializada en el conjunto de los Baños de Hernando de Zafra, de gran complejidad, lo que exige una atención meticulosa y sostenida por parte de una dirección facultativa conformada por un equipo multidisciplinario de profesionales a lo largo de toda su ejecución.

El Baño Hernando de Zafra está declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento, mediante Decreto 74/2004, de 17 de febrero (BOJA nº52, de 16 de marzo de 2004, p.6622). Así mismo, se encuentra dentro del ámbito del bien incluido en la Lista de Patrimonio Mundial.

Con respecto a planeamiento de protección, el baño se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior - PEPRI Albaycín, incluido en el área de intervención AI-20 "Casa de las Tumbas", siendo el objetivo de la misma: su adquisición y rehabilitación para uso público, desaparición del transformador y nueva edificación conectada a "Casa de las Tumbas" (Área de intervención con ordenación establecida por el Plan Especial en las que la formulación del Estudio de Detalle y el Estudio de Impacto es opcional). El PEPRI Albaycín le asigna un Nivel de Protección 1 - Grado 1: "Protección Total Monumental" (Ficha N.º 7-2-2) en la zonas abovedadas, no teniendo protección específica los espacios adyacentes.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 2 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvlHuKg8zE7gS7HgHMcM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En el artículo III.36.- “Intervención sobre Bienes de Interés Cultural y sus entornos” del PEPRI Albaycín, se establece el tipo de intervención permitido en este tipo de inmuebles remitiendo a lo establecido en la Ley de Patrimonio. El artículo 20 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía se establecen los criterios de conservación y en el artículo 21 y 22 se establece el contenido de los Proyectos de conservación para los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

El seguimiento del contrato de obra por parte de la Dirección facultativa asegurará que cada fase de las obras se lleve a cabo con el máximo respeto hacia los valores patrimoniales existentes en el inmueble. La supervisión constante de la dirección facultativa compuesta por técnicos expertos en la materia garantizará la identificación temprana de problemas y la implementación de soluciones efectivas durante las obras.

La mejora de la seguridad y funcionalidad constituye otro pilar crucial de esta licitación. La presencia permanente de profesionales multidisciplinares permitirá la implementación de estándares adecuados de seguridad y optimización que garantizarán la protección adecuada del Monumento.

La introducción de tecnologías y nuevos materiales, con el respeto debido a la integridad histórica del edificio, será supervisada meticulosamente por el equipo multidisciplinario. Este enfoque garantizará que las innovaciones se integren de manera armónica, aportando mejoras en eficiencia y durabilidad sin sacrificar la autenticidad del Bien de Interés Cultural. Así mismo, el cumplimiento de la diversa normativa es esencial en este proceso por lo que la dedicación del equipo asegurará que la obra se desarrolle de forma adecuada.

2. CÓDIGOS CPV.

Según la definición del objeto del contrato descrito anteriormente y su correspondiente adecuación al vocabulario común de contratos públicos (CPV), el mismo viene definido a través de los siguientes códigos:

- 71200000-0 Servicios de arquitectura y servicios conexos.
- 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios.
- 71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos.
- 71245000-7 Proyectos presentados para aprobación, planos de ejecución y especificaciones.
- 71351914-3 Servicios arqueológicos

3. NO DIVISIÓN EN LOTES

No se tiene prevista la división en lotes del contrato dado que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato, citadas anteriormente, dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico. La ejecución del contrato, por la propia naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, podría verse imposibilitada por su división en lotes, dando lugar a una ineficiente y complicada ejecución compuesta por una pluralidad de contratistas diferentes.

La interrelación de tareas objeto de este contrato, su planificación y límites temporales origina que la división en lotes genere dificultades en la correcta ejecución del contrato así como para la



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 3 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvlHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

coordinación adecuada de las distintas tareas. Se considera que la gestión del servicio a través de un único adjudicatario redundará en una mayor eficiencia y efectividad en su prestación.

Dada la importancia del edificio es fundamental que la dirección de la obra, dirección de la ejecución de la obra, coordinación de seguridad y salud y dirección de actividades arqueológicas sea llevada a cabo por parte de un único equipo, evitando controversias de interpretación y en el que se aplique unidad de criterio. De esta manera se garantiza el cumplimiento de todas las exigencias recogidas en el proyecto y se evitan interpretaciones erróneas del documento.

4. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de DOCE (12) meses, sin posibilidad de prórroga.

En todo caso, se ajustará este plazo de ejecución conforme a las posibles vicisitudes presentadas en el contrato principal de la "Obras de Consolidación de los Baños Hernando de Zafra".

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

Presupuesto base de licitación:

- Importe total (IVA excluido): 99.026,93 euros
- Importe del IVA: 20.795,66 euros
- Importe total (IVA incluido): 119.822,59 euros

Sistema de determinación del precio: Honorarios por baremos orientativos

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

El presupuesto base de licitación se ha obtenido tomando como base los honorarios de los servicios profesionales a través de los cálculos efectuados con los Baremos Orientativos de Honorarios profesionales publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y se ha cuidado de que el presupuesto sea adecuado a los precios de mercado estando referido al momento de realizar la licitación, para lo que se ha empleado el índice de actualización que, para el año 2026, ha fijado Consejo Andaluz de Colegios Oficiales Arquitectos. Dicho índice es de 2,00 y su aplicación queda explicitada en el citado Baremo, teniendo en cuenta los siguientes datos de referencia:

- Presupuesto de ejecución material de la obra: 655.967,96 €
- Superficie de actuación: 549,50 m2
- Repercusión: 1.193,75 €/m2



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 4 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En el cálculo del mismo se ha tenido en cuenta en el caso de la Dirección de obra, Dirección ejecutiva de la obra y Coordinación de seguridad y salud, los baremos orientativos de honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y, en los aspectos relacionados con arqueología, la base de precios de la Junta de Extremadura, que conlleva los costes de la ejecución material de los servicios, los gastos generales y el beneficio industrial.

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

Importe desglosado:

1. Dirección arqueológica y documentación vinculada:	
- Redacción del proyecto para la solicitud de autorización de la actividad arqueológica. Informe preliminar, inventario de materiales y memoria final	1.450,00 euros
- Dirección presencial para la realización de: Seguimiento arqueológico. Control arqueológico de movimiento de tierras. Estudios paramentales.	33.800,00 euros
2. Ejecución de obra y elaboración de documentación técnica auxiliar y final:	
- Dirección de obra (DO)	25.582,75 euros
- Dirección de ejecución de obra (DEO)	25.582,75 euros
- Recepción y aprobación de certificación final (DO/DEO)	5.903,71 euros
- Coordinación de seguridad y salud en obra (CSS)	2.387,72 euros
-Trabajos de restauración (seguimiento):	4.320,00 euros
Presupuesto Base de Licitación (IVA excluido)	99.026,93 euros
IVA (21%)	20.795,66 euros
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	119.822,59 euros

Valor estimado del contrato: 99.026,93 euros

Método de cálculo:

El valor estimado del contrato es de 99.026,93 euros que coincide con el presupuesto base de licitación (excluido IVA).



Atendiendo a lo establecido en el artículo 101.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en este cálculo se ha considerado que no hay eventuales prorrogas; ni primas a candidatos o licitadores; y tampoco se ha considerado eventuales modificaciones al alza.

6. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES:

El importe del contrato se sufragará con cargo al Presupuesto del ejercicio 2026/2027 y a la partida presupuestaria: 1931010000 – G/45F/69100/00 – 01, dado que según el objeto y naturaleza del gasto se trata de una operación de capital, en concreto, la necesaria para la realización de la Dirección Facultativa y la Coordinación de Seguridad y Salud de la Consolidación de los Baños Hernando de Zafra que aunque se corresponde con un servicio, no obstante, según el Real Decreto 1627/1997, del 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción en su anexo I, las engloba en los apartados h (reparación), k (mantenimiento) y l (Conservación-Trabajos de pintura y limpieza), por lo que a efectos de cumplimiento de esta normativa se asimila a una obra de construcción o ingeniería civil.

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	29.955,65 €	G/45F/69101/00
2027	89.866,94 €	

7. CLASIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

En este caso, los CPV señalados NO SE ENCUENTRAN EN EL ANEXO II del RGLCAP, por lo que la solvencia deberá acreditarse por los requisitos específicos exigidos de forma alternativa en el Anexo I; y en su defecto con los requisitos y por los medios que se establecen en los artículos 87.3 y 90.2 de la LCSP.

8. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Los criterios de solvencia económica y financiera se ajustan a las necesidades específicas del servicio a contratar, y se pueden acreditar de forma **alternativa**.

En concreto, este órgano de contratación ha considerado necesario establecer los siguientes criterios de solvencia económica y financiera:

- Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de 99.026,93 euros.
- En el caso de profesionales que no tengan la condición de empresarios o empresarias, justificación de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, con indicación expresa de los riesgos cubiertos y de su plazo mínimo de vigencia o fecha de vencimiento, por un importe mínimo de 500.000,00 euros.
- El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20 por 100 del importe del contrato. En este caso dicha cantidad deberá superar la cifra de 19.805,39 euros.

9. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 6 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvlHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los criterios de solvencia técnica o profesional se ajustan a las necesidades específicas del objeto del contrato y a las prestaciones a desarrollar, y se justificará por el cumplimiento de los criterios que se señalan a continuación de la manera **acumulativa**.

1. Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por esta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los DIEZ últimos años para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente. Este órgano de contratación considera que el mercado laboral en el sector de la construcción y trabajos relacionados es de muy diversa índole lo que supone que el equipo técnico de los licitadores, si bien puede tener una especialización relacionada con las características del servicio objeto de contratación, es posible que haya diversificado y ampliado el tipo de trabajos que haya podido desarrollar. Ante estas circunstancias y con objeto de garantizar un nivel adecuado de competencia, facilitando la concurrencia, se dispone un periodo comprendido entre los últimos DIEZ años.

Se considerará que el licitador, sea persona física o jurídica, tiene la suficiente solvencia técnica o profesional cuando de la relación de los principales servicios o trabajos realizados presentada y sus correspondientes certificados de buena ejecución, se deduzca que el director del equipo profesional ha realizado como mínimo:

- Un servicio o trabajo, de características similares al objeto del contrato, prestados en los 10 últimos años, en los que se incluyen tanto la dirección de obra como la realización de proyectos de ejecución de restauración de fábricas de tierra o tapiales de tradición medieval en edificios de patrimonio histórico-artístico.

- Dos servicios o trabajos, de presupuesto análogo, prestados en los últimos 10 años, entendiéndose por servicio o trabajo de presupuesto análogo aquel cuyo presupuesto de ejecución material de la obra sea igual o superior al 75% del presupuesto de ejecución material de la obra.

El licitador debe cumplir ambos requisitos y el servicio o trabajo de características similares al objeto del contrato puede ser el mismo que el de presupuesto análogo o ser otro trabajo o servicio distinto.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 30% de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato: **29.708,08 euros**.

La especial complejidad del contrato —que incluye dirección facultativa de obras en bienes de patrimonio histórico, coordinación de seguridad y salud, documentación arqueológica, control de calidad y la elaboración de todos los documentos técnicos exigibles— exige que los licitadores acrediten experiencia previa demostrable en servicios de naturaleza equivalente. Se trata de prestaciones altamente especializadas que requieren conocimientos técnicos específicos sobre restauración de fábricas de tierra o tapiales medievales, intervenciones en patrimonio histórico-artístico y gestión multidisciplinar de equipos, por lo que la sola titulación profesional no garantiza la capacidad para ejecutarlas adecuadamente.



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 7 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvlHuKg8zE7gS7HgHMcM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por este motivo, resulta proporcionado exigir la relación de los principales servicios realizados con un volumen mínimo del 30% de la anualidad media del contrato, así como la exigencia cualitativa de haber ejecutado al menos un servicio similar y dos trabajos de presupuesto análogo en los últimos diez años. La ampliación del periodo a diez años es necesaria para no restringir la concurrencia, dado que las intervenciones en patrimonio histórico con estas características no son frecuentes, y permite valorar adecuadamente la solvencia real de los profesionales. Con ello se asegura que el adjudicatario dispone de experiencia suficiente para garantizar la correcta ejecución técnica, la protección del patrimonio y el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

2. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellas personas encargadas del control de calidad.

Se exige un equipo de personal técnico participante en el contrato que reúna como mínimo las siguientes condiciones:

El equipo multidisciplinar de técnicos participantes en el contrato, integrados o no en la empresa, deberá estar formado como mínimo por CINCO (5) técnicos, con la titulación, antigüedad y experiencia requeridas a continuación:

1. Se exige que el Director del equipo posea una titulación de arquitecto oficialmente reconocida a nivel estatal o equivalente con formación teórica y práctica acreditada en rehabilitación de edificios de patrimonio histórico-artístico con 8 años de antigüedad y experiencia de 24 meses demostrables en trabajos de similares características al ámbito del objeto del contrato (conservación y restauración de edificios de patrimonio histórico-artístico).
2. Se exige que el Director de ejecución de la obra posea la titulación de Arquitectura Técnica o Ingeniería (o grado) en la edificación, oficialmente reconocida a nivel estatal o equivalente, con formación teórica y práctica en rehabilitación de edificios de patrimonio histórico-artístico con 8 años de antigüedad y experiencia de 24 meses demostrables en trabajos de similares características al ámbito del objeto del contrato (conservación y restauración de edificios de patrimonio histórico-artístico).
3. Se exige que el Coordinador de seguridad y salud posea la titulación de Arquitectura, Arquitectura técnica o Ingeniería (o grado) en la edificación o Ingeniería de caminos, canales y puertos, oficialmente reconocida a nivel estatal o equivalente con 8 años de antigüedad y experiencia de 24 meses demostrables en trabajos de similares características al ámbito del objeto del contrato (conservación y restauración de edificios de patrimonio histórico-artístico).
4. Se exige que el Director de actividades arqueológicas posea la titulación de Geografía e Historia, Grado en arqueología o equivalentes con formación teórica y práctica acreditada en arqueología medieval y post-medieval con 8 años de antigüedad y experiencia como director de al menos tres intervenciones arqueológicas que incluyan sondeos estratigráficos y tres intervenciones que incluyan análisis de estructuras emergentes.
5. Se exige que el Técnico en materia de restauración posea la titulación licenciado en Bellas Artes con especialidad en restauración o Graduado en Conservación de bienes culturales o titulados en Escuelas superiores de Conservación y Restauración o equivalentes con 8 años de antigüedad y experiencia como restaurador en, al menos, dos servicios de naturaleza igual o similar (restauración de tapiales).

Todos los técnicos requeridos para el Equipo Profesional deberán tener la titulación habilitante para el ejercicio de la profesión regulada y estar colegiados en el Colegio Oficial correspondiente.

Cada una de las tareas de Director de Obra, Director de Ejecución de Obra y Coordinador de Seguridad y salud deberá recaer en personas distintas.

La complejidad técnica del contrato, que implica dirigir y supervisar obras de conservación y restauración en un edificio de patrimonio histórico-artístico y coordinar trabajos arqueológicos, exige garantizar que el adjudicatario disponga de un equipo profesional con formación, titulación habilitante y



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 8 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

experiencia específica en las distintas áreas implicadas. Las tareas a desempeñar —dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, análisis arqueológicos y actuaciones de restauración especializada— requieren competencias acreditadas y contrastadas, ya que un desempeño inadecuado podría comprometer tanto la integridad del bien patrimonial como la correcta ejecución de la obra y la seguridad en el proceso. Por ello, resulta proporcionado exigir un equipo multidisciplinar mínimo de cinco técnicos con perfiles definidos y experiencia mínima demostrable, así como la habilitación profesional y colegiación correspondientes.

Asimismo, la distribución de funciones entre distintos profesionales y la exigencia de experiencia previa en intervenciones similares permiten asegurar que cada responsabilidad técnica recaiga en personal capacitado para ello, cumpliendo con la normativa sectorial y con los principios de idoneidad y proporcionalidad de la LCSP. La especificidad del inmueble y de las técnicas de intervención —restauración de tapias, análisis arqueológicos, rehabilitación en patrimonio histórico— justifica que las personas que integren el equipo cuenten con antigüedad suficiente en su titulación y con experiencia directa en trabajos equiparables. Con ello se garantiza la solvencia profesional necesaria para la adecuada ejecución del contrato, sin imponer limitaciones que excedan lo estrictamente necesario para asegurar la calidad y seguridad de los trabajos.

La exigencia acumulativa de ambos requisitos de solvencia —la acreditación de experiencia previa mediante servicios similares y la disponibilidad de un equipo técnico con cualificación y experiencia específica— es necesaria y proporcionada porque cada uno de ellos garantiza aspectos distintos pero complementarios de la capacidad para ejecutar correctamente el contrato. La experiencia previa acreditada asegura que el licitador ha realizado trabajos de naturaleza equiparable, con un nivel de complejidad técnica y un alcance económico semejante, lo cual demuestra su solvencia como organización. Por su parte, el requisito relativo al equipo técnico garantiza que las personas concretas que asumirán las responsabilidades profesionales cuentan con la cualificación habilitante y la experiencia especializada imprescindible para intervenir en patrimonio histórico, llevar la dirección facultativa y ejecutar los trabajos arqueológicos y de restauración con el rigor exigido.

Ambos requisitos responden a dimensiones diferentes de la solvencia técnica previstas en la LCSP —experiencia previa y capacidades del equipo asignado— y no son intercambiables. La existencia de un equipo cualificado no garantiza, por sí sola, que la empresa haya gestionado previamente intervenciones comparables, ni la ejecución de trabajos similares asegura que quienes integran el equipo cuenten con la formación y experiencia individual necesaria para desarrollar las funciones asignadas. Por eso, exigirlos de forma acumulativa resulta proporcionado, necesario y coherente con los principios de idoneidad, eficacia y mínima restricción de la concurrencia, contribuyendo a asegurar que el adjudicatario dispondrá simultáneamente de los medios organizativos y del personal especializado imprescindibles para ejecutar con seguridad, calidad y solvencia un contrato de intervención en patrimonio histórico-artístico.

Otros requisitos que deberán cumplir todas las empresas licitadoras:

En primer lugar, las empresas licitadoras que sean personas jurídicas, tienen la obligación de indicar en su oferta los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación.

En segundo lugar, tienen que aportar un compromiso de dedicación de los medios personales suficientes para la ejecución, incluyendo una relación detallada de los mismos

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Se han establecido unos criterios de adjudicación cualitativos y de fórmulas basados en el principio de mejor relación calidad-precio, criterios están directamente vinculados al objeto del



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 9 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

contrato, como exige el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público, y se han detallado en el Anexo I del PCAP.

Los criterios son los siguientes:

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

1. Análisis del proyecto y emplazamiento: se deberá presentar un análisis que acredite que el emplazamiento, el proyecto y el proceso constructivo establecido en proyecto han sido estudiados de forma específica y detallada. También se valorará el conocimiento general del inmueble, sus valores patrimoniales y sus características constructivas, estado actual y patologías, así como todas aquellas cuestiones relevantes para la realización del trabajo. Este apartado se valorará hasta un máximo de treinta (30) puntos.

El establecimiento de este criterio de adjudicación basado en juicio de valor es plenamente adecuado y proporcionado, ya que permite evaluar la calidad técnica de las ofertas en un contrato que afecta directamente a un bien de patrimonio histórico-artístico y cuyo éxito depende, en gran medida, del conocimiento previo y específico que el licitador tenga del inmueble y de su proceso constructivo. Dado que la intervención se desarrolla sobre un edificio con valores históricos, arqueológicos y constructivos singulares, resulta esencial que el adjudicatario demuestre haber analizado de manera detallada el emplazamiento, la documentación del proyecto y el propio estado del bien, incluyendo sus patologías, características materiales y condicionantes de entorno. Esta valoración previa es un indicador fiable de la capacidad del equipo para anticipar riesgos, ajustar estrategias de intervención y proponer un planteamiento técnico coherente con las necesidades de conservación, lo que justifica su uso como criterio cualitativo.

Además, el análisis específico del inmueble y su contexto permite diferenciar objetivamente entre ofertas que se limitan a reproducir planteamientos genéricos y aquellas que aportan un enfoque riguroso, detallado y adaptado a la realidad del edificio. Este tipo de criterio es especialmente relevante en contratos de obras y servicios sobre patrimonio histórico, donde la calidad de la intervención no depende solo de la solvencia del licitador, sino también de su capacidad para comprender la singularidad del bien y la complejidad del proceso de restauración. Su inclusión favorece la obtención de propuestas más maduras y técnicamente fundamentadas, incentiva la calidad y se ajusta plenamente al principio de mejor relación calidad-precio que rige la contratación pública, sin restringir la concurrencia ni introducir discriminaciones indebidas.

2. Desarrollo metodológico y coordinación: las empresas presentarán un estudio que acredite que las condiciones de la obra así como la documentación que la desarrolla y las especificaciones técnicas han sido estudiados de forma específica y detallada y fruto de ello se propone una metodología de trabajos, de organización y coordinación que garantice el correcto seguimiento y la calidad de la obra. Este apartado se ha considerado conveniente valorarlo hasta un máximo de seis (6) puntos.

Este criterio de adjudicación se justifica porque, dada la complejidad técnica de una intervención en patrimonio histórico, resulta imprescindible valorar la capacidad del licitador para analizar en detalle las condiciones de la obra, la documentación del proyecto y las especificaciones técnicas, y para transformar ese conocimiento en una metodología de trabajo sólida, coordinada y viable. La propuesta metodológica permite identificar qué empresas han estudiado realmente el proyecto y han diseñado una organización y una coordinación de tareas capaces de garantizar el seguimiento adecuado de la obra, la calidad de los trabajos y la anticipación de problemas. Al evaluar este aspecto, se favorecen ofertas más maduras y técnicamente fundamentadas, alineadas con el principio de mejor relación calidad-precio, sin restringir la concurrencia ni introducir elementos discriminatorios.

3. Recursos para el aseguramiento de la calidad y el control efectivo de la obra: Se valorará la adecuación de los medios propuestos y, especialmente, la ampliación de la calidad y del equipo



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 10 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMcM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

personal mínimo exigido destinado a cada actividad y que se compromete a tener durante la ejecución del servicio. Este apartado se valorará hasta un máximo de seis (6) puntos.

Este criterio de adjudicación se justifica porque, en una obra de restauración en patrimonio histórico, la calidad del servicio depende en gran medida de la capacidad del licitador para dotar el contrato de medios adecuados y suficientes más allá del mínimo exigido, especialmente en lo relativo al personal técnico asignado y a los recursos destinados al control y aseguramiento de la calidad. Valorar la ampliación del equipo y la pertinencia de los medios propuestos permite diferenciar entre ofertas que simplemente cumplen los requisitos y aquellas que se comprometen a una supervisión más exhaustiva y a un mayor nivel de garantía técnica, lo que redundará directamente en la correcta ejecución de la obra, la minimización de riesgos y la protección del inmueble. Este criterio promueve la presentación de propuestas más completas y de mayor calidad, alineadas con el principio de mejor relación calidad-precio, sin restringir la concurrencia.

4. Presentación y ordenación de la memoria: Se valorará la capacidad de síntesis, claridad y concreción de la Memoria-propuesta que se presente, principalmente en lo referente a su estructura, maquetación, línea argumental y didáctica. Este apartado se valorará hasta un máximo de tres (3) puntos.

Este criterio de adjudicación se justifica porque la claridad, coherencia y estructuración de la Memoria-propuesta son indicadores directos de la calidad técnica de la oferta y de la capacidad del licitador para comunicar, planificar y ordenar adecuadamente el trabajo a desarrollar. En un contrato que requiere coordinación multidisciplinar, rigor metodológico y una comprensión precisa del inmueble y de la intervención, resulta esencial que la documentación presentada muestre una línea argumental clara, una correcta organización de contenidos y una exposición sintética y didáctica. Valorar estos aspectos permite distinguir entre ofertas genéricas y aquellas que demuestran mayor solvencia técnica, capacidad de planificación y profesionalidad, contribuyendo a obtener la mejor relación calidad-precio sin limitar la concurrencia.

En cada apartado, se realizará una valoración de las propuestas presentadas, en función de la cantidad y calidad de la documentación aportada y su desarrollo, considerándose, asimismo, tanto las omisiones y errores que puedan contener como las aportaciones útiles a la ejecución del contrato.

El umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo, de conformidad con el artículo 146.3 de la LCSP, son 22,50 puntos.

El establecimiento de un umbral mínimo de 22,50 puntos para superar la fase de valoración cualitativa se justifica porque garantiza que únicamente accedan a la fase siguiente aquellas ofertas que demuestren un nivel suficiente de calidad técnica en relación con los criterios evaluados mediante juicio de valor. Dado que estos criterios analizan aspectos esenciales para una intervención en patrimonio histórico—como el conocimiento del inmueble, la metodología propuesta, la organización y coordinación de los trabajos, la dotación de recursos adicionales para el control de calidad y la claridad y solidez de la Memoria-propuesta—resulta necesario fijar un umbral que asegure que solo las propuestas que alcancen un estándar mínimo de solvencia técnica y de adecuación al objeto del contrato puedan ser comparadas posteriormente en términos cuantitativos o económicos. Este mecanismo evita que ofertas insuficientemente desarrolladas, genéricas o deficientemente fundamentadas puedan avanzar en el procedimiento, protege la correcta ejecución del contrato y es plenamente coherente con el principio de mejor relación calidad-precio y con la búsqueda de la máxima calidad en intervenciones sobre bienes de valor patrimonial.

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



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 11 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

- 1.** La proposición económica se valorará hasta cuarenta (40) puntos. Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación:

$$Puntuación = 40 \times \left(\sqrt[3]{\frac{OMB}{Ofi}} \right)$$

Siendo:

Ofi: Oferta económica de la empresa (en euros).

OMB: oferta con valor más bajo entre las presentadas

2. Mejoras

2.1. Compromiso de participación en actividades de difusión de la intervención a realizar tanto en fase de ejecución de obras y a su finalización. Se valorará con 3 puntos a aquellos licitadores que presenten el mencionado compromiso según el modelo establecido. En caso de no presentar dicho compromiso la puntuación en este apartado será de 0 puntos.

Este criterio de adjudicación se justifica porque, tratándose de una intervención en un bien de patrimonio histórico-artístico, resulta de interés público promover la difusión del conocimiento generado durante el proceso de restauración, tanto durante la ejecución de las obras como una vez finalizadas. La posibilidad de que el licitador asuma voluntariamente un compromiso de participación en actividades de divulgación —tales como presentaciones, jornadas, visitas técnicas o materiales informativos— favorece el cumplimiento de los objetivos de transparencia, comunicación y puesta en valor del patrimonio, sin imponer obligaciones desproporcionadas. Su valoración incentiva propuestas que aporten un valor añadido en términos de difusión cultural y social, con un impacto positivo en la comprensión y apreciación del bien intervenido, todo ello sin restringir la concurrencia al tratarse de un compromiso voluntario que únicamente mejora la calidad global de la oferta.

2.2. Asistencia técnica gratuita a la Administración durante el plazo de garantía desde la recepción de la obra: Se valorará con 3 puntos a aquellos licitadores que presenten el mencionado compromiso según el modelo establecido.

Este criterio de adjudicación se justifica porque la asistencia técnica gratuita durante el plazo total de garantía refuerza la seguridad y la correcta conservación del inmueble intervenido, asegurando que el adjudicatario acompañará a la Administración en la resolución de incidencias, verificaciones y consultas técnicas que puedan surgir tras la recepción de las obras. En intervenciones sobre patrimonio histórico-artístico, donde pueden aparecer patologías diferidas o comportamientos constructivos que solo se manifiestan con el tiempo, este compromiso constituye un valor añadido que mejora la calidad del servicio sin imponer obligaciones desproporcionadas a los licitadores, ya que su oferta es voluntaria. Su valoración permite discriminar positivamente a quienes se comprometen a un mayor nivel de seguimiento y apoyo técnico, favoreciendo la mejor relación calidad-precio y contribuyendo a la adecuada conservación del bien durante el periodo de garantía.

2.3. Presencia del Director de obra durante el desarrollo de las obras: Se valorará hasta un máximo de 3 puntos a aquellos licitadores que presenten el compromiso, según el modelo establecido, de presencia adicional correspondiente a la fase de ejecución de las obras del Director de obra, hasta un máximo de 4 visitas al mes.

Este criterio de adjudicación se justifica porque la presencia adicional del Director de Obra durante la fase de ejecución constituye un elemento esencial para asegurar el adecuado seguimiento técnico



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 12 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de una intervención en patrimonio histórico-artístico, donde la toma de decisiones in situ y la supervisión directa y frecuente repercuten de manera decisiva en la calidad final de los trabajos. Valorar las visitas adicionales —más allá de las mínimas exigidas en el Pliego— permite diferenciar entre ofertas que se limitan a cumplir lo imprescindible y aquellas que se comprometen a un mayor grado de control, atención continuada y capacidad de respuesta frente a imprevistos, lo que reduce riesgos, mejora la coordinación con la Administración y garantiza un desarrollo de la obra más seguro y coherente con las necesidades de conservación del inmueble. Al ser un compromiso voluntario que aporta un valor añadido al servicio sin restringir la concurrencia, su inclusión favorece la mejor relación calidad-precio.

2.4. Presencia del Director de ejecución de las obras durante el desarrollo de las obras. Se valorará hasta un máximo de 4 puntos a aquellos licitadores que presenten el compromiso, según el modelo establecido, de presencia adicional correspondiente a la fase de ejecución de las obras del Director de ejecución, hasta un máximo de 4 visitas al mes.

Este criterio de adjudicación se justifica porque la presencia adicional del Director de Ejecución de Obra durante la fase de ejecución constituye un factor determinante para asegurar un control más preciso y continuo del desarrollo material de los trabajos, especialmente en una intervención sobre patrimonio histórico-artístico donde las soluciones constructivas requieren una supervisión técnica exhaustiva y adaptada a las particularidades del inmueble. Valorar las visitas adicionales, más allá de las mínimas exigidas en el Pliego, permite identificar aquellas ofertas que se comprometen a un mayor nivel de dedicación, seguimiento y capacidad de reacción ante imprevistos, incrementando así la calidad, seguridad y coherencia del proceso constructivo. Al tratarse de un compromiso voluntario que aporta un valor añadido sin restringir la concurrencia, su inclusión resulta proporcionada y contribuye a obtener la mejor relación calidad-precio.

2.5. Presencia del Coordinador de Seguridad y Salud durante el desarrollo de las obras. Se valorará hasta un máximo de 4 puntos a aquellos licitadores que presenten el compromiso, según el modelo establecido, de presencia adicional correspondiente a la fase de ejecución de las obras del Coordinador de Seguridad y Salud, hasta un máximo de 4 visitas al mes.

Este criterio de adjudicación se justifica porque la presencia adicional del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras contribuye de manera directa a garantizar un control más riguroso y continuo de las condiciones de seguridad en una intervención especialmente sensible como es la realizada sobre un bien de patrimonio histórico-artístico. La supervisión frecuente permite anticipar riesgos, verificar el cumplimiento efectivo de las medidas preventivas y adaptar los protocolos a las particularidades constructivas del inmueble y a la evolución de los trabajos, lo que reduce la probabilidad de incidentes y mejora la coordinación entre todos los intervinientes. Al valorarse únicamente el compromiso voluntario de realizar visitas adicionales a las mínimas exigidas en el Pliego, este criterio no restringe la concurrencia y permite diferenciar positivamente a las ofertas que aportan un mayor nivel de dedicación y garantías, contribuyendo así a la mejor relación calidad-precio del contrato.

11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

De acuerdo con los artículos 116.4.c) y 202.2 de la Ley 9/2017 (LCSP), y siguiendo la Guía para la inclusión de cláusulas sociales y medioambientales en la contratación de la Junta de Andalucía, se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución del contrato:

A) Condiciones en materia de igualdad de mujeres y hombres:

1.- La empresa adjudicataria deberá utilizar un lenguaje no sexista en toda su documentación, publicidad, imagen o material que se genere con motivo de la ejecución del contrato, y deberá evitar



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 13 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMcM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

cualquier imagen discriminatoria de las mujeres o estereotipos sexistas y fomentar una imagen con valores de igualdad, presencia equilibrada, diversidad, corresponsabilidad y pluralidad de roles e identidades de género.

2.- La empresa o entidad adjudicataria garantizará la adopción de medidas para prevenir el acoso sexual y el acoso por razón de sexo en el trabajo en aquellos contratos cuya ejecución requiera más de diez personas trabajadoras.

B) Garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo:

1.- La empresa contratista deberá cumplir con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y prevención de riesgos laborales en el trabajo, así como las derivadas del convenio colectivo aplicable.

2.- La empresa contratista deberá adoptar las medidas de seguridad e higiene en el trabajo que sean obligatorias o necesarias para prevenir de manera rigurosa los riesgos que pueden afectar a la integridad y salud del personal afecto al objeto del contrato.

3.- La empresa contratista, antes del inicio de la actividad, deberán cooperar con la Administración contratante y proporcionar la información sobre los riesgos específicos de las actividades que desarrollarán y que puedan afectar al personal adscrito al presente contrato. La empresa adjudicataria informará a su personal respectivo de los riesgos derivados de la concurrencia de actividades, y establecerá los medios de coordinación necesarios y pertinentes. A tal efecto, la información recibida se tendrá en cuenta en la evaluación de riesgos laborales y en la planificación de las actividades preventivas correspondiente.

4.- Si como consecuencia del incumplimiento por la empresa contratista de las obligaciones asumidas en virtud de esta cláusula, la entidad contratante fuera condenada al pago de cantidades, se repercutirá en la contratista la suma satisfecha, a cuyos efectos la Administración contratante se reserva el ejercicio de cualesquiera acciones, administrativas o judiciales, que sean adecuadas y convenientes hasta la total recuperación de las cantidades pagadas.

En estos casos, antes del inicio de la actividad, en cumplimiento del RD 171/2004, de 30 de enero, sobre coordinación de actividades empresariales, se deberá aportar la documentación necesaria y en el soporte informático exigido por el PAG para el registro de esta información. No se iniciará la actividad hasta que los trabajadores y trabajadoras que van a realizar la ejecución del contrato no estén de alta en dicho sistema.

Para contribuir a alcanzar los objetivos propuestos en materia de seguridad y salud, como condición especial concreta, la entidad adjudicataria deberá designar una persona de contacto con formación específica en la materia para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles, así como para la detección de las posibles incidencias que surjan en ese ámbito.

C) De carácter medioambiental:

Se fomentará la entrega de la documentación generada por la ejecución del contrato en soporte digital, no obstante en caso de emitirse en papel, esta documentación se imprimirá a doble cara (en formato A4 en el caso de las memorias), utilizando papel 100% reciclado o procedente de bosques gestionados de forma sostenible verificados (FSC, PEFC o equivalente), y preferentemente en monocromo (blanco y negro).

12. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 14 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvIHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

13. TIPO CONTRACTUAL

Se trata de un contrato de Servicios dado que el objeto está incluido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

14. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Se propone un procedimiento de adjudicación ABIERTO en virtud de lo dispuesto en los artículos 131.2 y 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para el contrato denominado: "*Servicio de Dirección Facultativa y Coordinación en materia de Seguridad y Salud de la obra de Consolidación de los Baños de Hernando de Zafra*".

En Granada, a fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Antonio G. Peral López



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		07/04/2026 09:30:24	PÁGINA: 15 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGwM8G2BUvlHuKg8zE7gS7HgHMCm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	