

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS (1ª FASE) DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO MÚLTIPLE TOMÁS DE AQUINO DE CÓRDOBA (CONTR 2026-216521)

EXPEDIENTE: CONTR 2026 216521

TÍTULO: “ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS (1ª FASE) DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO MÚLTIPLE TOMÁS DE AQUINO DE CÓRDOBA”.

TIPO DE CONTRATO: SERVICIOS

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO

CÓDIGOS CPV:

- 71200000-0 Servicios de arquitectura y servicios conexos
- 71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación
- 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios
- 71245000-7 Proyectos presentados para aprobación, planos de ejecución y especificaciones
- 71242000-6 Servicios de proyectos y diseños, presupuestos

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

- Importe total (IVA excluido): 140.174,74 €
- Importe del IVA: 29.436,70 €
- Importe total (IVA incluido): 169.611,44 €

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: 11 meses

IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA DEL GASTO Y DISTRIBUCIÓN EN ANUALIDADES:

AÑO	IMPORTE	PARTIDA PRESUPUESTARIA
2026	118.588,66 €	3100020000/G/61G/66200/14 2015000316
2027	42.988,52 €	3100020000/G/61G/66200/14 2015000316
2029	8.034,26 €	3100020000/G/61G/66200/14 2015000316

Tramitación del gasto: Ordinaria

VALOR ESTIMADO: 168.209,69 €



JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 1 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45Wcc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

1.1.- Objeto

El objeto del presente contrato de servicio comprende las siguientes actuaciones:

1º) La redacción de la documentación técnica necesaria mediante la actualización del Proyecto de Ejecución de Mejora de la Eficiencia Energética del Edificio Administrativo Múltiple Tomás de Aquino, sito en C/ Tomás de Aquino, s/n de Córdoba, aplicando la normativa que actualmente sea de obligatoria aplicación y la actualización de los precios descompuestos conforme al Banco de Precios y Codificación de la Junta de Andalucía vigentes, para el desarrollo de la obra necesaria de mejora de la eficiencia energética del citado inmueble, del que es titular la Junta de Andalucía y donde se encuentran ubicadas las sedes de varias Delegaciones Territoriales de Consejerías de la Junta de Andalucía.

El Proyecto de Ejecución a actualizar, fue supervisado por la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio con fecha de 28 de diciembre de 2017, y fue redactado por parte de la UTE formada por PLANHO Consultores S.L., e INGHO Facility Management S.L.

La citada actualización deberá contemplar la división del proyecto en dos fases; una primera fase de reforma del sistema de climatización del edificio administrativo y una segunda fase que abarque la sustitución e impermeabilización de la totalidad de la carpintería exterior del edificio, de esta forma la obra se realizará en dos momentos temporales diferenciados en función de la disponibilidad presupuestaria.

La actualización del Proyecto de Ejecución se ajustará a los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas, con el desarrollo especificado en las Instrucciones de Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio.

De conformidad con el ANEXO I de las Instrucciones de Elaboración de Proyectos citada, la ejecución del contrato, en sus distintas fases, se deberá realizar en BIM (Building Information Modeling), metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión de proyecto de edificación, abarcando la ejecución del proyecto y la dirección de obra y con perspectiva de extenderse a lo largo de vida del edificio. El nivel de detalle de los modelos quedan establecidos en el Anexo I.1 y I.3. de dichas Instrucciones.

2º) La dirección facultativa para la ejecución de la obra correspondiente a la primera fase, esto es, la reforma del sistema de climatización del edificio administrativo. Dicha Dirección facultativa engloba la Dirección de Obra, la Dirección de la Ejecución de la Obra, la Coordinación de la Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras, la Liquidación de la Obra y la Liquidación de la Ejecución de la Obra correspondiente a la primera fase.

No se incluye por tanto en el objeto del presente contrato la Dirección Facultativa correspondiente a la segunda fase de la obra referente a la sustitución e impermeabilización de la totalidad de la carpintería exterior del edificio, la cual que será objeto de licitación, tal como se ha mencionado anteriormente, en un momento temporal diferente en función de la disponibilidad presupuestaria.

1.2. Justificación de la insuficiencia de medios

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

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 2 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.3. Justificación de la no división en lotes del contrato

El objeto del contrato constituye una única unidad funcional, en la que no existen prestaciones diferentes integrantes con sustantividad suficiente que permitan su ejecución separada sin que ello suponga un riesgo relevante en la coordinación técnica, la continuidad del diseño y la correcta ejecución de la obra.

La interrelación de las tareas a realizar y la planificación de éstas se verían afectadas en caso de acordar la división en lotes del contrato, suponiendo dificultades para su correcta ejecución, por lo que se considera conveniente que la gestión del servicio se efectúe a través de un único adjudicatario en aras a una mayor eficiencia y efectividad en su prestación.

Pese a que tenemos trabajos de actualización de proyecto y dirección facultativa, a priori diferenciados, la Dirección Facultativa de las obras, realizada por el propio que actualice el proyecto, supone un conocimiento exhaustivo y directo del diseño, de las soluciones constructivas adoptadas y de sus justificaciones técnicas, lo que favorece y facilita la fase de la Dirección Facultativa de las obras.

Su división en lotes y posible ejecución de las distintas fases por una pluralidad de contratistas podría dificultar la interpretación precisa del proyecto durante la dirección de la obra, se podría perder la trazabilidad del razonamiento técnico que llevo a cada decisión tomada en el proyecto actualizado, incrementando el riesgo de modificaciones, contradicciones o reinterpretaciones del diseño original durante la ejecución de la obra. Todo ello supondría un aumento de la dificultad técnica para la Administración contratante repercutiendo en el correcto cumplimiento del objeto del presente contrato.

Por todo lo anterior, se considera justificado la no división de lotes de cada una de las fases que constituye este contrato, basándose en una necesidad clara de coordinación técnica y eficiencia, lo que solo puede darse si dichas fases son dirigidas por el mismo equipo técnico.

2. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

El importe máximo de licitación es de 140.174,74 €, más 29.436,70 € en concepto de IVA (21%), siendo el total de 169.611,44 €.

Sistema de determinación de precio: A tanto alzado.

Forma de cálculo:

(*) En primer lugar, a efectos de obtener el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) adecuado, se ha partido del correspondiente proyecto redactado por parte de la UTE formada por PLANHO Consultores S.L. e INGHO Facility Management S.L. y supervisado por la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio con fecha de 28 de diciembre de 2017.

Seguidamente, se ha procedido a estudiar el presupuesto incluido en dicho proyecto y se ha realizado la separación de las unidades de obra de cada fase así como la eliminación de aquellas que no se van a realizar en la actualización del proyecto objeto del presente servicio (instalación de gas natural e instalaciones complementarias a ésta):

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 3 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1ª Fase (climatización):

El importe del presupuesto (siempre según el proyecto supervisado) que afectaría al sistema de climatización sería de 594.787,52 € de ejecución material. Incrementado en los gastos generales (13 %), beneficio industrial (6 %) e IVA (21%) daría un importe de contrata total de 856.434,55 € (IVA incluido). No obstante, teniendo en cuenta que se trata de importes del año 2017, procede aplicar los incrementos de IPC de 2017 a 2025 (último publicado por el INE) resultando un incremento del 26,8 % (periodo 2017-2025) que incrementado en un 5% (2,5 % por año) por los índices del 2025 a 2027 resultarían los siguientes importes:

-PEM	594.787,52 €
-PEM actualizado (IPC 2017-2025 + 5% IPC 2025-2027)	783.929,95 €
- Gastos Generales (13 %)	101.910,89 €
- Beneficio Industrial (6 %)	47.035,80 €
- Total contrata	932.876,64 €
- IVA (21%)	195.904,09 €
- Total Presupuesto licitación obra 1ª Fase	1.128.780,74 €

2ª Fase (carpintería exterior):

El importe del presupuesto (siempre según el proyecto supervisado) que afectaría a la renovación de carpintería exterior sería de 586.498,57 € de ejecución material. Incrementado en los gastos generales (13 %), beneficio industrial (6 %) e IVA (21%) daría un importe de contrata total de 844.499,29 € (IVA incluido). No obstante, y al igual que en la 1ª fase hay que tener en cuenta que se trata de importes del año 2017, por lo que aplicando los incrementos de IPC de 2017 a 2025 (último publicado por el INE) resulta un incremento del 26,8 % (periodo 2017-2025) que incrementado en un 5% (2,5 % por año) por los índices del 2025 a 2027 resultarían los siguientes importes:

- PEM	599.566,97 €
-PEM actualizado (IPC 2017-2025 + 5% IPC 2025-2027)	790.229,27 €
- Gastos Generales (13 %)	102.729,80 €
- Beneficio Industrial (6 %)	47.413,76 €
- Total contrata	940.372,83 €
- IVA (21%)	197.478,29 €
- Total Presupuesto licitación obra 2ª Fase	1.137.851,12 €



A efectos del cálculo de honorarios se ha tomado como referencia los baremos orientativos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. Aplicando el PEM de la fase 1ª y 2ª a la redacción de la actualización del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y el PEM de la fase 1ª a la Dirección de obra, dirección de la ejecución material y coordinación de seguridad y salud en la ejecución, así como la estimación de superficies afectadas, por lo que resulta un coeficiente de honorarios de 5,929% para proyecto, 0,297 % para estudio de seguridad y salud y de 2,541 % para dirección de obra y dirección de la ejecución material y un coeficiente de 0,297 % para Coordinación de seguridad y salud en ejecución.

CUADRO RESUMEN DE HONORARIOS PROFESIONALES

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL ACTUACIÓN
PEM TOTAL ACTUALIZADO *	783.929,95 €	790.229,27 €	1.574.159,22 €

I. FASE DE REDACCIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD:

CONCEPTOS HONORARIOS TÉCNICOS	CUANTÍAS
Proyecto (7,7 % X 0,70 X 1,10 X PEM FASE 1 Y 2 TOTAL)	93.331,90 €
Estudio de S y S (0,27 % X 1,10 X PEM FASE 1 Y 2 TOTAL)	4.675,25 €
SUMA PARCIAL	98.007,15 €

II. FASE DE EJECUCIÓN DE OBRA Y LIQUIDACIÓN

Dirección de obra (7,7 % X 0,25 X 1,10 X PEM FASE 1)	16.599,72 €
Dirección de la Ejecución material (7,7 % X 0,25 X 1,10 X PEM FASE 1)	16.599,72 €
Coord. De S. y S. de obra (0,27 % X 1,10 X PEM FASE 1)	2.328,27 €
Liquidación Dirección de Obra (7,7 % X 0,05 X 1,10 X PEM FASE 1)	3.319,94 €
Liquidación Dirección Ejecución Material (7,7 % X 0,05 X 1,10 X PEM FASE 1)	3.319,94 €
SUMA PARCIAL	42.167,59 €

SUMA PARCIALES FASE I Y II

SUMA PARCIAL FASE I	98.007,15 €
SUMA PARCIAL FASE II	42.167,59 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS FASE I Y II (IVA EXCLUÍDO)	140.174,74 €

Como resultado, los honorarios totales ascienden a 140.174,74 euros, IVA excluido. Dichos honorarios totales incluyen los costes directos, los costes indirectos y el beneficio industrial, de acuerdo con los establecido en el artículo 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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:

DESGLOSE DE COSTES

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 5 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKN94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONCEPTOS	CUANTÍAS
COSTES DIRECTOS	117.793,90 €
COSTES INDIRECTOS Y GASTOS GENERALES 13 %	15.313,21 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6 %	7.067,63 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	140.174,74 €
IVA 21 %	29.436,70 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN IVA INCLUIDO	169.611,44 €

El presupuesto base de licitación resultante es de **140.174,74 euros**, IVA excluido, al que corresponde un importe de 29.436,70 euros en concepto de 21% del IVA, siendo el presupuesto base de licitación de **169.611,44 euros**, IVA incluido, siendo adecuado a los precios del mercado, habiendo sido calculado con los costes directos e indirectos que implica.

3.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad 168.209,69 €.

Método de cálculo: Para el valor estimado de contrato, tal y como establece el artículo 101 de la LCSP, se ha tenido en cuenta la suma de los honorarios de los trabajos objeto de contrato. El valor estimado de contrato es el Presupuesto Base de Licitación (IVA excluido) más el 20% en concepto de posibles modificados que sean necesarios en el transcurso de las obras. Dado que se trata de un proyecto y dirección de obra de reforma de instalaciones, existe la posibilidad de que surjan determinadas circunstancias no previstas que impliquen la redacción de un proyecto modificado y/o aumento de unidades previstas en el transcurso de la obra.

140.174,74 € + incremento del 20% por posible modificación al alza = 168.209,69 €.

4.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

4.1 Plazo total: 11 meses.

4.2 Prórroga: No se contempla la posibilidad de prórroga.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento de adjudicación: Abierto.

Tramitación del expediente: Ordinaria.

Posibilidad de variantes: No.

6. RÉGIMEN DE ABONO DEL PRECIO.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 6 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Pago Único /Pagos parciales: Pagos parciales

El contratista presentará facturas respecto de los trabajos realizados, junto con un informe detallado de las tareas realizadas durante el periodo, previa a probación y conformidad por la persona responsable del contrato.

Atendiendo al desglose de conceptos y de plazos consignados en los apartados 2 y 3 del presente anexo, la facturación se efectuará:

- Los honorarios correspondientes a la Fase I de redacción de la actualización del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud se realizará una vez supervisado y aprobado el Proyecto actualizado y presentada la factura tras la conformidad de los documentos..
- Los honorarios correspondientes a la Fase II de Dirección Facultativa: Se facturaran conjuntamente en una única minuta y serán proporcionales al volumen de obra ejecutada, debiendo presentarse con la misma periodicidad de las certificaciones de la obra (MENSUALMENTE) y simultáneamente a las mismas.

Cada factura se acompañará de un informe que justifique el cálculo de su importe.

7. SUBCONTRATACIÓN.

Determinadas tareas críticas, partes o trabajos que, en atención a su especial naturaleza, deberán ser ejecutadas directamente por la persona contratista o, en el caso de una oferta presentada por una unión de empresarios, por un participante en la misma: Sí.

La redacción de la actualización del Proyecto de Ejecución y la Dirección de Obra habrán de ser ejecutadas directamente por el Director del equipo de la adjudicataria.

En atención a la naturaleza del contrato y sus características intrínsecas, con relevancia en el carácter intelectual de la actuación, resulta esencial la especialización y la óptima gestión de recursos humanos y técnicos, representados en la figura del Redactor del Proyecto y Director de Obra y, por tanto, debe ser ejercida por el Director del equipo de la adjudicataria en garantía de una coordinación de los trabajos que evite discrepancias, falta de control, indeterminación de responsabilidades y, en consecuencia, preservar la unidad de criterio en la interpretación del proyecto.

La persona licitadora debe indicar en la oferta (en Declaración Responsable Unificada del Anexo II-B) la parte del contrato que tenga previsto subcontratar: Sí

8. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Condición especial de ejecución de tipo ambiental o social (obligatoria)¹:

Condición especial de tipo social: Garantizar la calidad en el empleo

Siendo un objetivo de esta Administración garantizar la mejora de la calidad en el empleo, será condición especial de ejecución mantener la plantilla de trabajadores adscritos a la ejecución del contrato sin que proceda suspensión o extinción de los contratos de trabajo de la plantilla salvo las suspensiones o extinciones consecuencia de la voluntad de la persona trabajadora, de despidos disciplinarios, disconformidad de la Administración o modificación del contrato por razones de estabilidad presupuestaria y salvo que por circunstancias sobrevenidas la empresa se encuentre en algunos de los supuestos previstos en el artículo 51 del Estatuto de los Trabajadores.

¹ Especificar al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que enumera el artículo 202.2 de la LCSP.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 7 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La comprobación del cumplimiento de la condición anterior se realizará mediante la entrega de copia de los contratos de trabajos formalizados con sus trabajadores, que la empresa adjudicataria deberá aportar a la Administración en los 15 primeros días desde el inicio de los trabajos. Igualmente la empresa aportará un informe de la vida laboral de las personas trabajadoras contratadas a los 6 meses y al terminar los trabajos. Todo ello sin perjuicio de que la Administración pueda realizar las comprobaciones que considere oportunas, en cualquier otro momento durante la ejecución del contrato.

Si la Administración así lo solicitara, durante el transcurso de los trabajos, la empresa deberá entregar la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de esta condición.

9. CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA

- **Se exige habilitación empresarial o profesional:** No
- **Clasificación:** Los CPV correspondientes a esta licitación no se encuentran recogidos en el Anexo II del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por lo que la solvencia deberá acreditarse conforme a los requisitos específicos establecidos en el presente Anexo.

- **Solvencia económica y financiera:**

Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera.

La solvencia económica y financiera se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación de forma alternativa:

☐ **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: 201.851,63 euros.²

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

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

☐ **Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales** por un importe mínimo de 201.852 euros³.

La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por la entidad aseguradora, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro⁴, junto a un compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante la ejecución del contrato o mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

- 2 Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.
- 3 En los contratos cuyo objeto consista en servicios profesionales, y por tanto, sólo es aplicable cuando la persona adjudicataria del contrato es una persona física.
- 4 El seguro debe estar vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas y cubrir al menos por importe el valor estimado del contrato.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 8 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKN94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



☐ **El patrimonio neto** según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar 28.034,95 euros.⁵

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

- **Solvencia técnica o profesional:**

Criterios y medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional.

La solvencia técnica o profesional se acreditará por el medio que se señala a continuación, teniendo en cuenta que el periodo para tener en consideración los trabajos realizados correspondientes a la experiencia profesional mínima será el de los **10 últimos años a contar desde la fecha de fin del plazo de presentación de ofertas.**

☐ **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:

La persona física o jurídica licitadora debe adscribir al servicio un **Equipo Técnico Mínimo** formado, al menos, por tres técnicos: un Director de obra, un Director de Ejecución de Obra, y un Coordinador de Seguridad y Salud. De todos ellos el Director de obra será quien ejerza las funciones de Director del Equipo Técnico.

Los técnicos que ocupen la Dirección de Obra y la Dirección de Ejecución de Obra deberán, cada uno ellos, recaer en personas distintas, mientras que el Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra podrá coincidir con el Director de Obra o el Director de Ejecución de Obra, o tratarse de persona distinta.

A tal efecto las personas licitadoras presentarán una declaración en la que conste la composición del Equipo Técnico Mínimo conforme al modelo que figura en el Anexo V-III del PCAP, que deberá ser aportada en el sobre electrónico N.º 3.

En cuanto a las **titulaciones** exigidas el Director de obra deberá tener la titulación de *arquitecto o equivalente*⁶, el Director de Ejecución de obra, deberá tener la titulación de *arquitecto técnico o equivalente*⁷ y el Coordinador de Seguridad y Salud, deberá tener la titulación de *arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico o equivalentes*.

⁵ En defecto de determinación de otro porcentaje, el 20 % del importe del contrato.

⁶ Real Decreto 967/2014 de 21 de noviembre, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para la homologación y declaración de equivalencia a titulación y a nivel académico universitario oficial, y para la convalidación de estudios extranjeros de educación superior, y el procedimiento para determinar la correspondencia a los niveles del marco español de cualificaciones para la educación superior de los títulos oficiales de Arquitecto, Ingeniero, Licenciado, Arquitecto Técnico, Ingeniero Técnico y Diplomado (BOE núm. 283 de 22 de Noviembre de 2014).

⁷ Real Decreto 967/2014 de 21 de noviembre, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para la homologación y declaración de equivalencia a titulación y a nivel académico universitario oficial, y para la convalidación de estudios extranjeros de educación superior, y el procedimiento para determinar la correspondencia a los niveles del marco español de cualificaciones para la educación superior de los títulos oficiales de Arquitecto, Ingeniero, Licenciado, Arquitecto Técnico, Ingeniero Técnico y Diplomado (BOE núm. 283 de 22 de Noviembre de 2014).

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 9 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Respecto al Director de Obra, Director de Ejecución de Obra y Coordinador de Seguridad y Salud de la obra, la documentación justificativa de la titulación se aportará por el licitador propuesto como adjudicatario en la documentación previa a la adjudicación y consistirá, para cada uno de los técnicos antes vistos, en la copia del título o justificante del pago de tasas y certificado de la titulación.

En cuanto a la **experiencia profesional mínima** exigida a dichos técnicos se considerarán sólo los puestos de Director de Obra y Director de Ejecución de Obra:

- El Director de Obra que se adscriba al servicio, ha de haber realizado dos (2) trabajos conjuntos de *Redacción de Proyecto y Dirección de Obra (misión completa)** en obras de reforma similares a las del objeto del contrato, en los 10 últimos años a contar desde la fecha de fin de plazo de presentación de ofertas.

Se considera obras de reforma similares a las que constituyen el objeto del contrato las obras de reforma, cuyo presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra sea igual o superior a 1 vez el Presupuesto de Ejecución Material máximo estimado, esto es:

1 x 783.929,95 euros = **783.929,95 euros**

Los trabajos se acreditarán mediante certificaciones expedidas por los promotores, o certificado del Colegio profesional, de las obras de reforma en las que conste nombre de la obra, PEM de la obra, fecha de fin de obra y persona que ejerció la Redacción del Proyecto y Dirección de Obra.

El término “reforma” mencionado debe entenderse conforme a lo dispuesto en el artículo 232.3 de la LCSP, que establece: “El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente”.

* El concepto “misión completa” en el ámbito de la intervención profesional se refiere a la totalidad de los servicios que un técnico presta a lo largo del desarrollo de un proyecto, desde la concepción hasta la ejecución y finalización de la obra; por tanto, la misión completa de un trabajo concreto abarca **conjuntamente la Redacción del Proyecto y la Dirección de Obra**. A efectos de valoración de este apartado de la solvencia técnica o profesional se considerará como trabajo el consistente en la realización conjunta o “misión completa”, y no separada, de la Redacción del Proyecto y la Dirección de Obra, y ello debido a la entidad, envergadura, dificultad y complejidad técnica de la obra a ejecutar dada la relevancia de la coordinación técnica, la importancia de la continuidad del diseño proyectado así como la correcta ejecución de las obras que tiene como base el conocimiento exhaustivo y directo del diseño, de las soluciones constructivas adoptadas y de sus justificaciones técnicas.

La documentación justificativa de la experiencia profesional del Director de Obra se aportará por el licitador propuesto como adjudicatario en la documentación previa a la adjudicación y consistirá en una relación de los dos (2) trabajos conjuntos de Redacción de *Proyecto y Dirección de Obra (misión completa)* exigidos junto con las certificaciones expedidas por los promotores, o certificado del Colegio profesional, de las obras de reforma en las que conste nombre de la obra, PEM de la obra, fecha de fin de obra y persona que ejerció conjuntamente la Redacción del Proyecto y la Dirección de Obra (misión completa).

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 10 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- El Director de Ejecución de Obra que se adscriba al servicio, ha de haber realizado dos (2) trabajos de *Dirección de Ejecución de Obras* en obras de reforma similares a las del objeto del contrato, en los 10 últimos años a contar desde la fecha de fin de plazo de presentación de ofertas.

Se considera obras de reforma similares a las que constituyen el objeto del contrato las obras de reforma, cuyo presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra sea igual o superior a 1 vez el Presupuesto de Ejecución Material máximo estimado, esto es:

1 x 783.929,95 euros = **783.929,95 euros**

El término “reforma” mencionado debe entenderse conforme a lo dispuesto en el artículo 232.3 de la LCSP, que establece: “El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente”.

La documentación justificativa de la experiencia profesional del Director de Ejecución de Obra se aportará por el licitador propuesto como adjudicatario en la documentación previa a la adjudicación y consistirá en una relación de los dos (2) trabajos de Dirección de Ejecución de Obra exigidos junto con las certificaciones expedidas por los promotores, o certificado del Colegio profesional, de las obras de reforma en las que conste nombre de la obra, PEM de la obra, fecha de fin de obra y persona que ejerció la Dirección de Ejecución de Obra.

- **Concreción de las condiciones de solvencia mediante dedicación o adscripción de medios:**
Apartado 4.H del Anexo I del PCAP:

Nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación: Sí

Compromiso de dedicación o adscripción de los medios suficientes para la ejecución del contrato:

a) Compromiso de adscripción de medios personales: Sí.

Personal técnico asignado con carácter permanente al contrato:		
Puesto y nº de personas:	Titulación:	Experiencia profesional acreditada en:
Un (1) Director de Obra	Arquitecto o equivalente	Dos (2) trabajos conjuntos de Redacción de Proyecto y Dirección de Obra (<i>misión completa</i>) en obras de reforma* similares a las del objeto del contrato, en los 10 últimos años. Se entiende obras de reforma similares a las del objeto del contrato aquellas obras de reforma cuyo PEM de las obras sea igual o superior a 783.929,95 euros.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 11 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Un (1) Director de Ejecución de Obra	Arquitecto técnico o equivalente	Dos (2) trabajos de Dirección de Ejecución de Obra en obras de reforma* similares a las del objeto del contrato, en los 10 últimos años. Se entiende obras de reforma similares a las del objeto del contrato aquellas obras de reforma cuyo PEM de las obras sea igual o superior a 783.929,95 euros.
Un (1) Coordinador de Seguridad y Salud de la obra	Arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico, o equivalentes	-

(*) El término “reforma” mencionado debe entenderse conforme a lo dispuesto en el artículo 232.3 de la LCSP, que establece: “El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente”.

El puesto de Director de Obra y Director de Ejecución de Obra deberá, cada uno ellos, ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica distinta, mientras que el Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra podrá coincidir con el Director de Obra o el Director de Ejecución de Obra, o tratarse de persona distinta.

Este equipo técnico no podrá variar a lo largo de la ejecución del contrato, salvo causas de fuerza mayor, que deberán ser justificadas y previamente autorizado por el órgano de contratación. En el caso de sustitución de alguno de los miembros del equipo, el nuevo miembro deberá cumplir como mínimo, los requisitos de solvencia y los criterios de calidad que sirvieron para la adjudicación del contrato. El incumplimiento de este compromiso será causa de penalidad calificada como muy grave.

b) Compromiso de adscripción de medios materiales: No

En caso de exigirse alguno o algunos de los compromisos anteriores (personales y/o materiales) señalar si:

a) Obligación esencial a efectos del artículo 211 LCSP: Sí

b) Penalidades en caso de incumplimiento: No

Documentación justificativa de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato:

Declaración responsable del personal técnico (anexo XV del PCAP).

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

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

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 12 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



A. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR: No se establecen

B. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS: Hasta **100 puntos**.

1. **Proposición económica:** hasta 40 puntos.

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, 40 puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P = (1 - ((b - a) / a)) * n$$

Donde, P: Puntuación de la oferta que se valora.

B: Precio de la oferta que se valora.

A: Precio de menor oferta presentada.

N: 40

Si por aplicación de la fórmula alguna puntuación se convirtiera en negativa, a dicha oferta se le asignará puntuación cero.

2. **Criterios de calidad:** hasta 60 puntos.

En lo relativo a los criterios de calidad relacionados con la experiencia profesional de los miembros del equipo técnico, serán valorados únicamente los correspondientes al Director de Obra y al Director de Ejecución de la Obra, al ser puestos que necesariamente deben ser ocupados por persona técnica distinta. Así mismo dada la entidad, envergadura, complejidad y dificultad técnica de la obra, se entiende que la calidad (medida ésta en términos de experiencia profesional) del personal que compone el equipo técnico propuesto por la licitadora va a afectar de manera significativa a la mejor ejecución de la obra en cuanto a que la mayor experiencia adquirida por los técnicos propuestos redundará en una mejor coordinación técnica, continuidad del diseño proyectado y soluciones constructivas adoptadas así como en las justificaciones técnicas de las mismas. De ahí también la puntuación o pesos asignados a los criterios descritos en los siguientes apartados 2.1 y 2.2. sobre el total de puntuación, y en el que el mayor peso asignado al criterio 2.1 se debe a que el Director de Obra será quien dirija al Equipo técnico y sobre el que recaerá el peso de la correcta ejecución del presente contrato.

2.1 Número de Redacciones de Proyectos y Direcciones de Obra (“misión completa” o realización conjunta) realizadas por el Director de Obra propuesto para prestar el servicio, de obras de reforma similares a las del objeto del contrato en los últimos 10 años a contar desde la fecha de fin del plazo de presentación de ofertas. Hasta 30 puntos.

La experiencia del Equipo Profesional adicional a la exigida como solvencia constituye un plus de calidad que afecta directamente a la calidad profesional de la prestación y por lo tanto, al objeto del contrato, redundando finalmente en una mejor ejecución de la obra.

De esta forma se valorará con la máxima puntuación de **30 puntos** a la licitadora cuyo Director de Obra propuesto para prestar el servicio haya prestado el mayor número de trabajos, **distintos** a los 2 exigidos al Director de Obra para acreditar la solvencia técnica o profesional (apartado 4.D. de este Anexo I), valorándose al resto de licitadores de manera proporcional. Los trabajos están referidos a la realización conjunta de Redacción de *Proyecto y Dirección de Obra (misión completa)** en obras de reforma

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 13 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



similares a las del objeto del contrato, en los 10 últimos años a contar desde la fecha de fin de plazo de presentación de ofertas.

Se considera obras de reforma similares a las que constituyen el objeto del contrato las obras de reforma, cuyo presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 1 vez el Presupuesto de Ejecución Material máximo estimado, esto es:

$$1 \times 783.929,95 \text{ euros} = \mathbf{783.929,95 \text{ euros}}$$

El término “reforma” mencionado debe entenderse conforme a lo dispuesto en el artículo 232.3 de la LCSP, que establece: “El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente”.

* El concepto “misión completa” en el ámbito de la intervención profesional se refiere a la totalidad de los servicios que un técnico presta a lo largo del desarrollo de un proyecto, desde la concepción hasta la ejecución y finalización de la obra; por tanto, la misión completa de un trabajo concreto abarca **conjuntamente la Redacción del Proyecto y la Dirección de Obra**. A efectos de valoración de este criterio de adjudicación se considerará como trabajo el consistente en la realización conjunta o “misión completa”, y no separada, de la Redacción del Proyecto y la Dirección de Obra, y ello debido a la entidad, envergadura, dificultad y complejidad técnica de la obra a ejecutar dada la relevancia de la coordinación técnica, la importancia de la continuidad del diseño proyectado así como la correcta ejecución de las obras que tiene como base el conocimiento exhaustivo y directo del diseño, de las soluciones constructivas adoptadas y de sus justificaciones técnicas.

2.2 Número de Direcciones de Ejecución realizadas por el Director de Ejecución de Obra propuesto para prestar el servicio, de obras de reforma similares a las del objeto de contrato en los últimos 10 años a contar desde la fecha de fin del plazo de presentación de ofertas. Hasta 10 puntos.

La experiencia del Equipo Profesional adicional a la exigida como solvencia constituye un plus de calidad que afecta directamente a la calidad profesional de la prestación y por lo tanto, al objeto del contrato, redundando finalmente en una mejor ejecución de la obra.

Se valorará con la máxima puntuación de **10 puntos** a la licitadora cuyo Director de Ejecución de Obra propuesto para prestar el servicio haya prestado el mayor número de trabajos, **distintos** a los 2 exigidos al Director de Ejecución de Obra para acreditar la solvencia técnica o profesional (apartado 4.D. de este Anexo I), valorándose al resto de licitadores de manera proporcional. Los trabajos están referidos la participación como Director de Ejecución de Obras en obras de reforma similares a las del objeto del contrato, en los 10 últimos años a contar desde la fecha de fin de plazo de presentación de ofertas.

Se considera obras de reforma similares a las que constituyen el objeto del contrato las obras de reforma, cuyo presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 1 vez el Presupuesto de Ejecución Material máximo estimado, esto es:

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 14 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKN94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1 x 783.929,95 euros = **783.929,95 euros**

El término “reforma” mencionado debe entenderse conforme a lo dispuesto en el artículo 232.3 de la LCSP, que establece: “El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente”.

2.3 Número de visitas adicionales durante el proceso de obra. Hasta 10 puntos

Partiendo del mínimo de 4 visitas mensuales (una (1) visita semanal) por cada miembro de la Dirección Facultativa- Equipo Técnico Mínimo-, se valorará con hasta **10 puntos** el compromiso de incrementar el número de visitas semanales durante el plazo de ejecución de la obra con el siguiente baremo:

- Por 4 visitas más al mes del Equipo Técnico Mínimo: ----- **10 puntos**
- Por 3 visitas más al mes del Equipo Técnico Mínimo: ----- **7,5 puntos**
- Por 2 visitas más al mes del Equipo Técnico Mínimo: ----- **5 puntos**
- Por 1 visitas más al mes del Equipo Técnico Mínimo: ----- **2,5 puntos**

2.4 Compromiso de apoyo y refuerzo al Equipo Técnico Mínimo. Hasta 10 puntos.

Se otorgará **10 puntos** cuando se incorpore al equipo un profesional titulado adicional, Ingeniero Industrial, Ingeniero Técnico Industrial o una empresa de ingeniería que actúe como apoyo y refuerzo del Equipo Técnico Mínimo en el análisis de los sistemas de instalaciones objeto del proyecto. Su función incluirá la revisión, estado y configuración respecto a las nuevas instalaciones a ejecutar y, en concreto, instalaciones de climatización (redes de distribución de agua climatizada, redes de condensación) instalaciones eléctricas afectadas, instalaciones de protección contra incendios afectadas por las nuevas instalaciones, verificando su conservación, mantenimiento, integridad, cumplimiento de Normativas, análisis de posibles riesgos al resto de las instalaciones del edificio, así como el apoyo en el desarrollo del proyecto y el seguimiento de la obra en los aspectos técnicos relacionados con las instalaciones afectadas. El régimen de visitas de este técnico adicional será de, al menos, una visita semanal durante todo el periodo de ejecución de las instalaciones de la obra.

11. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA EJECUCIÓN

11.1 Plazo de garantía: 18 meses desde la recepción de conformidad de la obra.

11.2 Modificación del contrato: Se contempla la posibilidad de modificación del contrato hasta un 20% al alza o a la baja.

11.3 Fuente de financiación: Financiación autofinanciada.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 15 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKN94f45Wcc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En Córdoba, a fecha de la firma electrónica

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Juan Luis Lara Cátedra

JUAN LUIS LARA CATEDRA		29/06/2026 10:52:16	PÁGINA: 16 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw5iR1KyCnXKMLVKNa94f45WCc4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	