

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA DEMOLICIÓN DEL ACTUAL CENTRO DE SALUD DE CAZORLA (JAÉN) Y LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CENTRO DE SALUD. (CC 5003/26)

Objeto:

El contrato tiene por objeto la prestación de los servicios de Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto, Dirección de obra, Dirección de ejecución de la obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras de demolición del actual Centro de Salud en Cazorla (Jaén) y la construcción del nuevo Centro de Salud.

Nº de expediente: CC 5003/26

Clasificación de Productos por Actividades:

CPA 2.1: M-71.11.2 (“Servicios técnicos de arquitectura para edificios”)
CPV 2008: 71200000-0 (“Servicios de arquitectura y servicios conexos”)

Tipo de contrato propuesto:

Contrato de Servicios.

Tramitación propuesta:

Ordinaria.

Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación:

El procedimiento y forma de adjudicación que se proponen para el contrato es el Procedimiento Abierto, justificándose esta elección al ser el procedimiento ordinario de adjudicación de estos contratos de acuerdo con el artículo 131 apartado 2 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Justificación de la clasificación exigida a los participantes:

No se exige clasificación de acuerdo con el artículo 77, apartado 1. b, de la LCSP.

Justificación de los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera:

Para acreditar que el personal responsable de la ejecución del contrato cuenta con los conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad mencionados en el artículo 90.1 de la LCSP, así como para obtener mejores condiciones en las capacidades técnicas y resolutivas del equipo redactor y del equipo director, necesarias para la adecuada realización del objeto del contrato por parte del equipo de profesionales, los licitadores contarán en su equipo, como mínimo, con los siguientes profesionales:

- 2 personas con titulación en arquitectura (una de ellas ejercerá la Dirección del Equipo).
- 2 personas con titulación en arquitectura técnica.

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 1 persona con titulación en ingeniería, competente para proyectar las instalaciones del centro sanitario (Ingeniería Industrial o Ingeniería Técnica de las especialidades eléctrica y/o mecánica, o titulación equivalente).

El licitador deberá presentar “DOCUMENTO RELATIVO A LA COMPOSICION Y REPRESENTACIÓN DEL LICITADOR Y EQUIPO MÍNIMO”, según ANEXO del PCAP.

La Coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, podrá ser ejercida, indistintamente, tanto por una de las personas con titulación en arquitectura como por una con titulación en arquitectura técnica, componentes del equipo mínimo.

El licitador, en caso de ser adjudicatario, no podrá cambiar los componentes del equipo mínimo, excepto en el caso de que dicho cambio sea aprobado por la Administración.

Los licitadores acreditarán su solvencia técnica y profesional mediante una relación de los principales servicios o trabajos de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, realizados en el curso de, como máximo, los últimos tres años. A tales efectos, el licitador aportará cumplimentado el ANEXO “RELACIÓN DE SERVICIOS SIMILARES”.

Se considerarán de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato aquellos trabajos contratados por organismos del Sector Público, según art. 3 de la LCSP, que consistieran en redacción de proyecto, dirección de obras, dirección de ejecución de las obras y coordinación de seguridad y salud de edificaciones de superficie construida mayor del 50% de la prevista para el edificio objeto de esta contratación, es decir, de superficie construida mayor de 1.297 m².

Para que la solvencia técnica y profesional se considere acreditada, deberá relacionarse en este anexo al menos un servicio que cumpla las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

No serán considerados aquellos servicios que no sean debidamente acreditados. Para acreditar los servicios relacionados, se acompañarán certificados expedidos o visados por el órgano competente. En su caso, estos certificados podrán ser comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

Los licitadores acreditarán su solvencia económica y financiera mediante declaración sobre el volumen global de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, el cual será superior a 250.000 €, en virtud del artículo 87, apartado 1.a) de la LCSP.

El volumen anual de negocios del licitador se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil si el empresario estuviese inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventario y cuentas anuales legalizadas por el Registro Mercantil.

Justificación de los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato:

De conformidad con lo establecido en el artículo 116.4 de la LCSP, los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato de referencia serán, atendiendo a la naturaleza de su objeto, los siguientes:

La adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio.

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se pretende valorar los aspectos relativos a la calidad de la propuesta arquitectónica, atendiendo al grado de definición de la propuesta, a la implantación en la parcela, accesibilidad e integración en el entorno, a la idoneidad funcional y la calidad en el diseño, así como a la economía en la ejecución, facilidad en el mantenimiento y sostenibilidad energética, con el objetivo de garantizar la idoneidad funcional del edificio proyectado y su adecuación a los condicionantes existentes.

Justificación de los umbrales mínimos de puntuación:

Según lo dispuesto en el artículo 146.3 de la LCSP, se establece un umbral mínimo del 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de los criterios cualitativos para continuar en el proceso selectivo. Dado que la puntuación total de dichos criterios es de 48 puntos, se establece un umbral de 24 puntos.

Justificación de condiciones especiales de ejecución:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del Art. 202 de la LCSP se establece la siguiente condición especial de ejecución:

La persona contratista se compromete a mantener una representación equilibrada de mujeres y hombres entre las personas que formen parte del equipo de profesionales, entendiéndose por representación equilibrada, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la ley 12/2007, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, aquella situación que garantice la presencia de mujeres y hombres de forma que, en el conjunto de personas a que se refiera cada sexo ni supere el sesenta por ciento ni sea menos del cuarenta por ciento.

El incumplimiento de esta condición especial de ejecución será causa de resolución del contrato.

Justificación de la necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación:

En el ámbito de las competencias de Ordenación Sanitaria que ostenta la Comunidad Autónoma Andaluza, el Servicio Andaluz de Salud tiene como objetivo fundamental la prestación eficaz de la Atención Sanitaria al conjunto de los ciudadanos andaluces.

La mejora de las prestaciones sanitarias a la población andaluza pasa ineludiblemente por una potenciación y, en su caso, adecuación de las estructuras físicas en las que se desarrollan las diferentes actividades sanitarias, permitiendo así una mejora global en los estándares de calidad que se oferten (accesibilidad, confort, seguridad, etc.).

Por todo ello, es necesario contar con un soporte de infraestructuras acorde con las actuales necesidades sanitarias y por tanto se hace preciso ejecutar inversiones destinadas no sólo al mantenimiento y reposición de la red sanitaria existente, sino también a la mejora y ampliación de ésta.

Entre los objetivos incluidos en el Plan de Infraestructuras 2020-2030, elaborado de conformidad con el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 26 de febrero de 2019, figura el nuevo Centro de Salud de Cazorla (Jaén).

En la actualidad, el edificio ubicado en la parcela que albergaba el Centro de Salud de la localidad presenta importantes deficiencias, tanto en sus elementos constructivos como en sus instalaciones, requiriendo una actuación integral que las resuelva para garantizar su funcionamiento adecuado en los años sucesivos.

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Todas estas circunstancias hacen aconsejable acometer una actuación global de demolición del edificio existente y la construcción de un edificio que albergue el nuevo Centro de Salud, así como la ordenación de toda la superficie libre resultante.

En desarrollo de este objetivo, se hace necesario llevar a cabo el contrato de servicios que se propone, para la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del Proyecto, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras anteriormente descritas.

Los trabajos técnicos cuya contratación se propone están aplicados a un proyecto de inversión consistente en la demolición del actual Centro de Salud en Cazorla (Jaén) y la construcción del nuevo Centro de Salud, siendo imprescindible la contratación de los mismos para poder ejecutar dicha inversión.

Justificación de la insuficiencia de medios:

Los medios personales y materiales con que cuenta el Organismo para cubrir las necesidades que se tratan de satisfacer a través del contrato propuesto son insuficientes y faltos de adecuación al objeto de los servicios propuestos, no estimándose conveniente su ampliación, por lo que es de todo punto necesario acometer la ejecución del contrato que se propone.

Justificación de la decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato:

El objeto del contrato no se considera susceptible de división por lotes, de acuerdo con lo establecido en el art. 99.3.b de la LCSP.

Acometer por separado la Redacción del Proyecto y la Dirección Facultativa de las obras dificultaría desde el punto de vista técnico la correcta ejecución del contrato, ya que las prestaciones comprendidas en su objeto llevadas a cabo de forma separada pueden ir en detrimento del fin último que se pretende. Dicho fin no es otro que la ejecución de un edificio y la ordenación de unos espacios libres que le den servicio con unas garantías técnicas que no se pueden controlar suficientemente si los técnicos encargados de la dirección de las obras son totalmente independientes de los que han participado en la redacción del correspondiente proyecto.

Igualmente, que un contratista realice la demolición del edificio actual, y en una segunda fase otro proyecto y ejecute por separado el nuevo e incluso un tercero actúe sobre el resto del espacio libre, podría mermar la calidad de la solución arquitectónica final, que debe ser fruto de un planteamiento único y resolver la actuación en su conjunto, respondiendo cabalmente a la necesidad de construir un nuevo edificio junto con la adecuación del entorno que le rodea. La solución arquitectónica por la que se opte debe ser unitaria y racional, ordenando de forma global y definitiva el conjunto resultante de espacios libres y construidos, materializando una única idea y no una adición de actuaciones sucesivas que pueda ser que no guarden coherencia entre ellas.

La realización de todas las prestaciones objeto del contrato por un solo contratista que cuente con un equipo de profesionales solvente, facilitará su ejecución coordinada, minorando eventuales demoras en los plazos para el desarrollo global de la actuación y limitando las posibles controversias sobre las responsabilidades que en su caso pudieran surgir si existen varias empresas o equipos adjudicatarios.

Por otra parte, existe riesgo para la correcta ejecución del contrato procedente de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, puesto que con la división en lotes del objeto del contrato, se pierde la optimización del control de su ejecución global, que resultaría excesivamente compleja y de elevada dedicación en la supervisión de los diferentes trabajos,

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



conllevando la posibilidad de socavar la adecuada redacción del proyecto, dirección de la obra y como consecuencia final la inadecuada ejecución de la obra.

Así mismo, se pierde la coordinación de la ejecución de las prestaciones si se separa por lotes, se deteriora la figura del director del equipo, en este caso, el Arquitecto autor del proyecto y director de obra que desempeña funciones directivas, técnicas, administrativas y económicas a fin de que los trabajos sirvan de la mejor forma posible a los intereses y objetivos perseguidos tanto durante la redacción de los proyectos como durante la ejecución de las obras. Es responsable de la comprobación, coordinación y vigilancia de la correcta realización de la asistencia técnica contratada y de que las obras se ejecuten con estricta sujeción al proyecto aprobado o modificaciones debidamente autorizadas por la administración y a las condiciones del pliego, así como del cumplimiento de las condiciones contractuales por parte del contratista adjudicatario de las obras.

Justificación de la propuesta de no inclusión de cláusula de revisión de precios:

Se considera que no procede la inclusión de cláusula de revisión de precios de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 y siguientes de la LCSP, así como en la Ley 2/2015, de 13 de marzo, de Desindexación de la Economía Española y el Reglamento de desarrollo de la misma, aprobado por RD 55/2017, de 3 de febrero.

Presupuesto base de licitación:

Presupuesto SIN IVA: 529.435,53 €
IVA 21%: 111.181,46 €
TOTAL: 640.616,99 €
Desglosado en:

1. Presupuesto de Redacción del Proyecto y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto: 344.141,75 € [284.414,67 € + 59.727,08 € (IVA 21%)]
Desglosado en:
 - 1.1. Proyecto Básico: 116.782,96 € [96.514,84 € + 20.268,12 € (IVA 21%)]
 - 1.2. Proyecto de Ejecución: 216.882,63 € [179.241,85 € + 37.640,78 € (IVA 21%)]
 - 1.3. Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto: 10.476,16 € [8.657,98 € + 1.818,18 € (IVA 21%)]
2. Presupuesto de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras: 296.475,24 € [245.020,86 € + 51.454,38 € (IVA 21%)]
 - 2.1. Dirección de obra: 142.999,54 € [118.181,44 € + 24.818,10 € (IVA 21%)]
Desglosado en:
 - 2.1.1. Fase de ejecución de obra: 128.699,58 € [106.363,30 € + 22.336,28 € (IVA 21%)]
 - 2.1.2. Certificación final: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]
 - 2.1.3. Liquidación: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]
 - 2.2. Dirección de ejecución de obra: 142.999,54 € [118.181,44 € + 24.818,10 € (IVA 21%)]
Desglosado en:
 - 2.2.1. Fase de ejecución de obra: 128.699,58 € [106.363,30 € + 22.336,28 € (IVA 21%)]
 - 2.2.2. Certificación final: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]
 - 2.2.3. Liquidación: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 2.3. Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras: 10.476,16 € [8.657,98 € + 1.818,18 € (IVA 21%)]
Desglosado en:
2.3.1. Aprobación del Plan de Seguridad y Salud: 3.142,84 € [2.597,39 € + 545,45 € (IVA 21%)]
2.3.2. Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud: 7.333,32 € [6.060,59 € + 1.272,73 € (IVA 21%)]

Los honorarios por gastos de desplazamientos originados por la dirección de las obras, se encuentran incluidos en el presupuesto de dirección.

Este presupuesto base de licitación se considera adecuado a los precios del mercado, dado que la necesidad que se trata de satisfacer, que es la redacción de un proyecto técnico de demolición del actual Centro de Salud en Cazorla (Jaén) y la construcción del nuevo Centro de Salud, así como las funciones de dirección técnica de las obras y las coordinaciones de seguridad y salud correspondientes, se encuentra claramente definida y detallada en los últimos Baremos Orientativos de Honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. Se parte de un presupuesto estimado de obra que se ha calculado de acuerdo a la experiencia en obras similares promovidas por el Servicio Andaluz de Salud.

Estos baremos permiten, a partir del Presupuesto de Ejecución Material estimado de la obra, y mediante la aplicación de determinados coeficientes correctores en función de varios factores como la superficie construida total obtenida del programa funcional de necesidades, o la complejidad de la actuación, obtener de forma objetiva la cuantía de los honorarios profesionales correspondientes.

Del importe total de honorarios se ha estimado que forman parte de los costes directos los correspondientes a gastos salariales y sociales y los costes indirectos lo constituyen los gastos generales de infraestructura de funcionamiento y el beneficio industrial, estimándose que estos costes alcanzan el 13%.

El cálculo matemático de los honorarios según la metodología antes descrita se recoge en la siguiente tabla:

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PROYECTO	CENTRO DE SALUD CAZORLA	Superficie útil	1.526,00
CENTRO	CAZORLA (JAÉN)	Sup. Construida	2.594,20
PROGRAMA FUNCIONAL	20/11/2025	Sup. Parcela	8.855,00
FECHA DE LA ESTIMACIÓN	05/03/2026	Sup. a demoler	1.347,27

(Coeficientes según tablas de los Baremos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos)

coef C = 0,091	ver cuadro pg 53
coef K = 1,00	
coef ESS = 0,0020	ver cuadro pg 120
coef EBSS = 0,000	ver cuadro pg 121

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LA OBRA:

TIPO DE ACTUACION	Sup. construida m2	P.E.M. OBRA euros/m2	COSTE LICIT. OBRA euros/m2	P.E.M. euros	P. LICIT. OBRA euros
OBRA NUEVA	2.594,20	1.567,00	2.256,32	4.065.111,40	5.853.353,90
URBANIZACIÓN	1.771,00	149,00	214,55	263.879,00	379.959,37
DEMOLICIÓN	1.347,27	95,00	136,79	127.990,65	184.293,74
				0,00	0,00
TOTAL OBRA				4.456.981,05	6.417.607,01

CALCULO DE HONORARIOS TOTALES

		sobre el PEM	IVA 21%	LICITACION
\$/ P.E.M. DE OBRA NUEVA Y SIN INCLUIR ESTUDIO GEOTECNICO		euros		euros
REDACCION PROYECTO	H = 0,70*C*PEM*K	275.756,69	57.908,90	333.665,59
DIRECCION DE OBRA	H = 0,30*C*PEM*K	118.181,44	24.818,10	142.999,54
DIRECCION EJECUCION DE OBRA	H = 0,30*C*PEM*K	118.181,44	24.818,10	142.999,54
ESS COORD SS DURANTE REDACC PROJ	H = ESS*PEM*K	8.657,98	1.818,18	10.476,16
ESS COORD SS DURANTE EJECUCION OBRA	H = ESS*PEM*K	8.657,98	1.818,18	10.476,16
TOTAL RP Y DO		529.435,53	111.181,46	640.616,99

El importe total de estos honorarios se desglosa en los siguientes costes:

COSTES DIRECTOS (suma de los gastos salariales y sociales):	468.527,02	
COSTES INDIRECTOS (suma de los gastos generales y beneficio industrial):	60.908,51	

Sistema de determinación del precio:

El sistema de determinación del precio consiste en la aplicación de honorarios por tarifas, conforme establece el artículo 309 de la LCSP, aplicando las tablas o escalas de precios para la valoración de los trabajos profesionales, contempladas asimismo en el artículo 197 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Más concretamente, el sistema de cálculo de honorarios se basa en los últimos Baremos Orientativos de Honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, y su utilización se adapta a las características concretas de esta actuación profesional.

Valor estimado del contrato:

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de 529.435,53 €, sin incluir IVA, correspondiéndose con el presupuesto de licitación y englobando la totalidad del periodo previsto para la ejecución del contrato.

El cálculo de este valor se ha efectuado teniendo en cuenta la aplicación de los últimos Baremos Orientativos de Honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, adaptados a las características de la actuación.

En cuanto a los supuestos establecidos en el artículo 101.2. de la LCSP, en el cálculo del valor estimado del contrato se consideran incluidos todos los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

También se ha tenido en cuenta que para este contrato no se ha previsto ninguna forma de opción eventual, ni eventuales prórrogas del contrato, ni abonar primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores.

Régimen de anualidades:

2026:	116.782,96 € [96.514,84 € + 20.238,12 € (IVA 21%)]
2027:	259.834,87 € [214.739,56 € + 45.095,31 € (IVA 21%)]
2028:	146.666,20 € [121.211,74 € + 25.454,46 € (IVA 21%)]
2029:	117.332,96 € [96.969,39 € + 20.363,57 € (IVA 21%)]

TOTAL: 640.616,99 € [529.435,53 € + 111.181,46 € (IVA 21%)]

Plazo mínimo para la presentación de proposiciones:

Se propone un plazo mínimo para la presentación de las proposiciones, fijado teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente puede ser necesario para preparar las mismas, de 30 días desde la fecha de publicación del anuncio de la licitación en el último boletín o diario oficial en que ésta sea preceptiva, sin perjuicio de los plazos establecidos en la LCSP.

Plazos máximos contractuales:

Para la fase de Redacción de Proyecto y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto: ciento treinta (130) días, a partir del día siguiente a la formalización del contrato, desglosado en:

- Para la fase de Redacción de Proyecto Básico: cuarenta (40) días.
- Para la fase de Redacción de Proyecto de Ejecución y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del Proyecto: noventa (90) días.

Para la fase de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras: el mismo plazo que el de las obras principales de construcción y hasta su liquidación, de acuerdo con el artículo 29.7 de la LCSP.

Penalidades:

Se podrán imponer al contratista penalidades por las siguientes causas:

a) Por demora:

Si llegado al término de cualquiera de los plazos parciales o del final, el contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, la Administración podrá optar indistintamente, en la forma y condiciones

establecidas en el artículo 193 de la LCSP, por la resolución del contrato con pérdida de garantía definitiva o por la imposición de las penalidades establecidas en el citado artículo.

La constitución en mora por el contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración. La imposición de penalidades consecuentes con dicho retraso se aplicará automáticamente por el órgano de contratación.

Especialmente, el incumplimiento de los plazos parciales de presentación del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución, así como aquellos establecidos para la subsanación de deficiencias dará origen como penalización a la detracción diaria de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio total del contrato.

Asimismo, el incumplimiento de los plazos de presentación de certificaciones y minutas, establecidos en este pliego dará origen como penalización a la detracción de los porcentajes, que a continuación se relacionan, de las minutas de dirección correspondientes a dicho periodo:

- El 5% del importe si las certificaciones obran en poder de la Administración en los 5 días siguientes al vencimiento del mencionado plazo.
- El 25% si lo están en los 20 días siguientes al vencimiento del plazo.
- El 50% si lo están en los 30 días siguientes al vencimiento del plazo.
- El 100% si se supera dicho plazo.

b) Por incumplir criterios de adjudicación:

Si durante la ejecución del contrato o al tiempo de su recepción se aprecia que, por causas imputables al contratista, se ha incumplido alguno o algunos de los compromisos asumidos en su oferta.

Cuando se incumpla el compromiso en el número de visitas: 0,05% del total del importe correspondiente a Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras por visita incumplida por cada agente que compone la Dirección Facultativa, hasta un máximo del 5% del presupuesto de adjudicación.

Cuando el incumplimiento suponga que al presentar el Proyecto de Ejecución el inmueble no alcance la calificación energética a la que el licitador se hubiese comprometido, la penalización alcanzará el porcentaje, que a continuación se indica, de los honorarios de todas las fases realizadas hasta el Proyecto de Ejecución inclusive:

- El 5% cuando la calificación energética definitiva del edificio, según el Proyecto de Ejecución, sea la inmediatamente inferior a la comprometida en su oferta por el licitador.

c) Por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución:

El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución dará origen a una penalización del 2% del presupuesto de adjudicación del contrato.

El importe de las penalidades no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho la Administración por daños y perjuicios originados por la demora del contratista, y en especial los intereses de demora que la Administración se vea obligada a abonar a los contratistas de las obras por el incumplimiento de los plazos de presentación de certificaciones y minutas, los cuales serán detraídos de los correspondientes honorarios de dirección.

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZM09KV4PW7HFLXDYQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Garantía Definitiva:

El importe de la garantía definitiva será del 5 por 100 del importe de adjudicación, excluido el IVA, conforme a lo que determina el artículo 107.1 de la LCSP, si bien se constituirá en dos documentos independientes, de acuerdo a las fases que se desarrollan en el contrato.

Fase de Redacción del Proyecto y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto: 5% del importe de adjudicación de los honorarios correspondientes a esta fase.

Fase de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras: 5% del importe de adjudicación de los honorarios correspondientes a esta fase.

Plazo de garantía:

Para la fase de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del Proyecto: 12 meses.

Para la fase de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras: el periodo de garantía se prolongará hasta la aprobación de la liquidación del contrato de obras del que este contrato es complementario.

Pago del precio:

Para las fases de redacción de Proyecto Básico, redacción de Proyecto de Ejecución y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto: parcialmente, mediante facturas.

Para la presentación y tramitación de la factura correspondiente a la fase de Proyecto Básico, será necesario que el correspondiente proyecto haya sido informado favorablemente por el Servicio de Proyectos y Obras del SAS.

Para la presentación y tramitación de la factura correspondiente a la fase de Redacción de Proyecto de Ejecución y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del Proyecto, será requisito necesario que el Proyecto Básico y de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud correspondientes estén supervisados por el SAS.

Para la fase de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud: abono de la fase una vez aprobado el Plan de Seguridad y Salud.

Para la fase de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud: Parcialmente, según las fases establecidas, mediante facturas, de acuerdo con la consideración de abonos a cuenta. El importe de cada factura se determinará proporcionalmente a la cantidad de obra ejecutada durante cada periodo, basándose en el importe total de la certificación ordinaria de obras correspondiente.

Para la fase de Aprobación de la Certificación Final de las obras ejecutadas: abono de la fase una vez aprobada la Certificación Final.

Para la fase de Liquidación de las obras ejecutadas: abono de la fase una vez aprobada la Liquidación.

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

En ningún caso podrán pagarse facturas que excedan del total del importe de la oferta adjudicataria.

Modificaciones del contrato:

El régimen de modificación del contrato será el recogido en los arts. 203, 205, 206 y 207 de la LCSP.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y OBRAS

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		23/03/2026	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	BndJAPGZMQ9KV4PW7HFLXDYGQNDY5Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	