

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXPEDIENTE: CONTR 2026 239512
OBJETO: REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA OFICINA LOCAL DE EMPLEO DE LA RAMBLA
PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO SIMPLIFICADO
Código CPV: **71000000-8 SERVICIOS DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, INGENIERÍA E INSPECCIÓN**
71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos
71247000-1 Supervisión del trabajo de construcción

1) OBJETO DEL CONTRATO.

Objeto del contrato: El objeto del contrato de servicios es el la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, y la Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud, así como la Liquidación de la Obra, de las obras de nueva planta de edificación para la nueva Oficina Local de Empleo de La Rambla. Las obras se llevarán a cabo en la parcela con referencia catastral 6544601UG4664S0001WY, dirección postal según informa el propio Catastro en calle Málaga número 17, La Rambla – 14950 (Córdoba).

Se pretende la construcción de una edificación de nueva planta, alineada a vial y con tipología entremedianas, de una sola planta en altura sobre rasante (planta baja), y ninguna bajo rasante (sin sótano). Este edificio acogerá la Oficina Local de Empleo de La Rambla, albergando la totalidad de las dependencias tanto del SAE como del SEPE. Para ello es necesaria la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución teniendo en cuenta toda la normativa de aplicación, tanto a la edificación propiamente dicha como a la actividad que se pretende desarrollar en el mismo, además del programa de necesidades particulares que se detalla en el PPT.

En el encargo de este proyecto se deberá incluir como parte del mismo, aunque redactado y firmado de manera independiente por personal técnico competente el proyecto de telecomunicaciones correspondiente que será objeto de supervisión por la Agencia Digital Andaluza.

En el diseño del edificio se atenderá a una óptima calidad de la edificación, unido a una adecuada valoración de las soluciones que se propongan. En todo caso, se atenderá a los preceptos de la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

Serán factores a considerar en el diseño de la nueva edificación, los económicos, sociales, administrativos y estéticos, y la integración en consonancia con el entorno, y todo ello de acuerdo con la normativa de obligado cumplimiento vigente y demás reglamentaciones que sean de aplicación. La edificación se

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 1 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ajustará a la normativa urbanísticas en vigor en el municipio de La Rambla, (relación no exhaustiva; Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Rambla, Adaptación de las NN.SS. de Planeamiento a la LOUA, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y Ordenanzas del Sector industrial PP-6 “La Minilla”).

Código CPV¹:

71000000-8 SERVICIOS DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, INGENIERÍA E INSPECCIÓN

71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos

71247000-1 Supervisión del trabajo de construcción

Contenido del trabajo:		
Estudio Histórico Arquitectónico	Dirección de la Obra	X
Estudio de Detalle / Plan Especial	Dirección de la Ejecución de la Obra	X
Estudio Urbanístico	Coordinación de la Seguridad en Obra	X
Levantamiento	Liquidación de la Obra	X
Estudio Geotécnico / Estudio de Reconocimiento	Control de Calidad de la Obra	X
Anteproyecto	Otro:	
Proyecto Básico		X
Proyecto de Ejecución		X
Estudio de Seguridad y Salud		X
Coordinación de la Seguridad en Proyecto		X
Control de Calidad del Proyecto		X
Estudio Impacto Ambiental		
Asimismo, el objeto del contrato incluirá cualquier otra actuación que fuera necesaria para la correcta realización de las obras contempladas en el mismo.		
Descripción de los trabajos:		
La actualización consiste en el desarrollo de los trabajos indicados en el objeto, necesarios para la construcción del edificio de la nueva Oficina Local de Empleo de LA RAMBLA (Córdoba), según lo provisto en la legislación de contratos del sector público vigente y de acuerdo a lo estipulado en los pliegos.		

¹ Reglamento (CE) Nº 213/2008 de la Comisión Europea, de 28 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV) - BOE: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2008-80475>

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 2 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El Servicio Andaluz de Empleo, creado por la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, se configura como Agencia de régimen especial de las previstas en el artículo 54.2.c) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, para realizar las actividades administrativas y demás funciones y competencias establecidas en su Ley de creación.

Conforme al RDL 3/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Empleo, en la Comunidad Autónoma andaluza, es el Servicio Andaluz de Empleo el organismo de gestión de las Políticas Activas de Empleo.

La red de Oficinas del SAE es un instrumento de carácter territorial, constituyendo la parte de la estructura más próxima a la ciudadanía, donde se prestan la mayor parte de los servicios que se ofrecen por parte del SAE, relacionados con la oferta, demanda, intermediación o ayudas al empleo.

La oficina de empleo es el principal centro de gestión del SAE y, como instrumento de este Servicio, deben estar dotadas de los medios necesarios, sobre todo, en poblaciones con un número de habitantes considerable o en zonas o barriadas donde la dimensión social de la población así lo aconseja.

Por otra parte, en el mismo espacio físico constituido por la Oficina de Empleo, coexisten dos organismos: Servicio Público Estatal (en adelante SEPE) y SAE, con funciones, listas de esperas diferentes y afluencia de público también diferenciada en la mayoría de los casos.

La actual oficina presenta una serie de deficiencias técnicas y de espacio. Debido a la imposibilidad de que en el actual centro se puedan subsanar las necesidades existentes, se ha cedido, en virtud de un convenio con el Exmo. Ayuntamiento de La Rambla, un solar donde se va a construir un edificio de nueva planta para ubicar la oficina de empleo.

Actualmente, la Oficina Local de Empleo de La Rambla se encuentra situada en calle La Silera núm. 7, ubicada en planta baja de un edificio en esquina.

La Oficina se integra en la Área Territorial de Empleo Campiña Sur de Córdoba, y es unidad administrativa de referencia en el ámbito del SAE para los municipios de San Sebastián de los Ballesteros, La Victoria y La Rambla. Donde el número de personas demandantes de empleo de estos municipios, de acuerdo con los datos que aporta el Observatorio Argos a abril de 2026; La Rambla 422, San Sebastián de los Ballesteros 60, y La Victoria 129.

Este local actual presenta limitaciones arquitectónicas por el tamaño y su forma, que genera varios problemas, espacios con superficies deficientes para la actividad a la que se destina, incluida la zona de puestos de trabajo de atención a los usuarios que no mantiene las distancias recomendadas entre puestos, lo que afecta a la privacidad en la atención al público y dificulta la circulación de las personas y de accesibilidad para personas con movilidad reducida y, en general, el uso adecuado de los espacios.

Todas estas circunstancias hacen necesario trasladar las dependencias a una nueva sede que reúna las condiciones adecuadas para el uso como centro de empleo.

La Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de Córdoba, carece de los medios adecuados, tanto personales como materiales, para cubrir las necesidades que se tratan de satisfacer a través del presente contrato, estando justificada la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el mismo.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 3 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Córdoba, actúa como Órgano de Contratación y es competente para celebrar el contrato pretendido en esta memoria, estando estas competencias conferidas competencias en virtud Resuelvo Tercero apartado tercero de la Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Presidencia del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se delegan competencias en los órganos directivos de la Agencia (BOJA n.º 48 de 11/03/2026), y en virtud de la facultad que le confiere el artículo 20.2 del Decreto 96/2011 de 19 de abril de Estatutos del Servicio Andaluz de Empleo y el Decreto 226/2020 de 29 de diciembre por el que se regula la organización territorial provincial de la Junta de Andalucía, en su interrelación con la Ley de Contratos del Sector Público, delegándose las competencias en materia de contratación administrativa en este órgano directivo.

3) DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo total de ejecución del servicio se desglosa en dos fases:

- Fase de Redacción del Proyecto y demás documentación técnica: estimada en 6 meses desde la formalización del contrato. La entrega del Proyecto básico, de ejecución y coordinación y seguridad será como máximo 4 meses desde la formalización del contrato. Se estima que la parte de supervisión será 2 meses.

- Fase de Dirección Facultativa: El mismo plazo que el establecido para la ejecución de la obra, El mismo plazo que el de las obras principales de construcción (estimado en 8 meses) y hasta su liquidación, de acuerdo con el artículo 29.7 de la LCSP. más el plazo estimado para proceder a liquidación de la misma tras el plazo de garantía, que variará en función de las ofertas presentadas; a este plazo hay que sumar 1 mes para la petición de licencias y 2 meses por posible ampliación de plazo en la ejecución de la obra. Estas prestaciones quedan siempre condicionadas a la tramitación de permisos, a la duración de la ejecución de la obra y el plazo posterior de liquidación de la misma.

Durante el plazo de garantía de la obra, no existirá una prestación continuada de Dirección Facultativa, sin perjuicio de las actuaciones puntuales que, en su caso, puedan ser requeridas por la administración para informar técnicamente de incidencias relacionada con el estado de las obras

Plazos parciales (en meses): 6 meses redacción de proyecto + 11 meses de fase de ejecución de la obra (estando previsto un plannig de obra de 8 meses)+ informe final tras el plazo de garantía

FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO:	
Proyecto Básico	2 meses, desde la formalización del contrato
Proyecto de Ejecución	2 2 meses desde la aceptación del proyecto básico por el órgano de contratación.
Estudio de Seguridad y Salud	
Coordinación de la Seguridad en Proyecto	
Supervisión del proyecto	2 meses para posibles correcciones, en su caso.
FASE DE DIRECCIÓN FACULTATIVA: *	
Dirección de la Obra	11 meses (1 mes peticiones de licencia y preparativos+ 8 meses previstos de ejecución material+ 2 meses por posible ampliación de plazo)

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 4 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Dirección de la Ejecución de la Obra	11 meses (1 mes peticiones de licencia y preparativos+ 8 meses previstos de ejecución material+ 2 meses por posible ampliación de plazo)
Coordinación de la Seguridad en Obra	11 meses (1 mes peticiones de licencia y preparativos+ 8 meses previstos de ejecución material+ 2 meses por posible ampliación de plazo)
Liquidación de la Obra, y de la Ejecución de la Obra	A fin de Plazo de garantía <i>(dependiendo de la mejora ofertada por la empresa constructora)</i>

4) DETERMINACIÓN DEL PRECIO Y ADECUACIÓN A PRECIOS DE MERCADO:

El contrato se configura como un contrato de servicios a tanto alzado, asumiendo el adjudicatario el riesgo derivado de las variaciones que puedan resultar de la definición técnica definitiva de la actuación.

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM), las superficies construidas y útiles, las distribuciones espaciales y demás parámetros técnicos considerados para la determinación del presupuesto base de licitación tienen carácter meramente estimativo y han sido establecidos por el órgano de contratación exclusivamente a los efectos de definir el alcance inicial de la actuación y calcular el presupuesto base de licitación y el valor estimado del contrato.

Corresponderá al adjudicatario, en el ejercicio de sus competencias profesionales y de conformidad con la normativa técnica aplicable, desarrollar la solución definitiva que permita satisfacer el programa funcional definido por la Administración. En consecuencia, las variaciones que puedan producirse respecto del PEM estimado, de las superficies inicialmente previstas, de la distribución de espacios o de cualquier otro parámetro técnico derivadas del proceso de redacción del proyecto no darán lugar, por sí mismas, a la modificación del contrato, revisión del precio ni reconocimiento de compensación económica alguna, manteniéndose inalterado el precio de adjudicación.

Importe total (IVA excluido): 80.983,46 euros.

Importe del IVA: 17.006,53 euros.

Importe total (IVA incluido): 97.989,99 euros.

Este importe es el fruto de la suma de los siguientes conceptos detallados a continuación:

Desglose por conceptos	Importes (iva excluido)
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:	44.643,76 €
Levantamiento topográfico	1.500,00 €
Estudio Geotécnico	2.800,00 €
Proyecto Básico	18.949,43 €
Proyecto de Ejecución	18.949,43 €
Estudio de Seguridad y Salud	1.880,69 €
Coordinación de la Seguridad en Proyecto	564,21 €
FASE DE DIRECCIÓN FACULTATIVA:	36.339,71 €

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 5 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Dirección de la Obra	16.368,03 €
Dirección de la Ejecución de la Obra	16.368,03 €
Coordinación de la Seguridad en Obra	1.880,69 €
Liquidación de la Obra, y de la Ejecución de la Obra	1.722,96 €

Atendiendo a un diagnóstico previo, se ha considerado una superficie construida de 338 m² de uso administrativo, con un presupuesto de ejecución material (PEM) estimado, según los Costes de Referencia de la Construcción 2026 publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y según la repercusión en euros/m² construidos en obras de edificación de características y finalidades análogas proyectadas y/o ejecutadas recientemente en la provincia de Córdoba, de 606.673,00 €.

El PEM estimado, 606.673,00 €, es el punto de partida para la determinación de los importes anteriores.

Al no existir unas tarifas legalmente estipuladas de honorarios, para el cálculo del valor estimado del contrato, se han tomado como referencia las tarifas de honorarios de los trabajos de redacción de proyectos de edificación, dirección de obra y dirección de ejecución publicadas por SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A.) en la Resolución de 11 de mayo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se modifican diversas tarifas generales aplicadas por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, SA (BOE 126 de 27/05/2015). Para aquellos conceptos no contemplados en la citada Resolución, se toma como referencia la última publicación Baremos Orientativos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

En los importes anteriores se consideran incluidos los costes derivados de la aplicación de las normas laborales vigentes, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial, incluyendo todos los costes que conlleva la realización de los trabajos, por lo tanto, incluyen costes directos e indirectos. No procede su desagregación por razón del género, al no constar en el Convenio colectivo aplicable.

Las propuestas que se presenten al concurso no deberán sobrepasar, en ningún caso, el importe establecido como PEM en el posterior proyecto que se redacte; dicho incumplimiento será causa automática de exclusión.

Con la limitación expresada, el presupuesto que consigne el licitador deberá justificarse fehacientemente, siendo, obviamente, coherente con el mismo en cuanto a las soluciones planteadas del diseño formal, constructivo, materiales empleados y demás aspectos que definan desde la configuración arquitectónica, la urbanización y el tratamiento del territorio que se prevea.

TOTAL FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:

$(6,65\% \times \text{PEM})(*) = 40.343,75 \text{ €}$

que se distribuye según el siguiente desglose:

- Proyecto Básico: $50\% \text{ de } (40.343,75 \text{ €} - 1.880,69 \text{ €} - 564,21 \text{ €}) = 50\% \times 37.898,86 \text{ €} = 18.949,43 \text{ €}$
- Proyecto de Ejecución: $50\% \times 37.898,86 \text{ €} = 18.949,43 \text{ €}$
- Estudio de Seguridad y Salud: $(0,0031 \times \text{PEM} \times K) = 1.880,69 \text{ €} (**)$
- Coordinación en materia de seguridad y salud durante la redacción de proyecto: $1.880,69 \text{ €} \times 30\% = 564,21 \text{ €} (**)$

TOTAL FASE DIRECCIÓN FACULTATIVA:

$(5,68\% \times \text{PEM})(*) + (0,0031 \times \text{PEM} \times K)(**) = 36.339,71 \text{ €}$

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 6 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Dirección de obra y Dirección de Ejecución: $5,66 \% \times \text{PEM} = 34.459,03 \text{ €}$, que se distribuye según el siguiente desglose:
 - Dirección de obra: $(34.459,03 \text{ €} / 2) - 861,48 \text{ €} = 17.229,51 \text{ €} - 861,48 \text{ €} = 16.368,03 \text{ €}$
 - Liquidación de la Obra: $(34.459,03 \text{ €} / 2) \times 5\% = 861,48 \text{ €}$
 - Dirección de ejecución: $(34.459,03 \text{ €} / 2) - 861,48 \text{ €} = 17.229,51 \text{ €} - 861,48 \text{ €} = 16.368,03 \text{ €}$
 - Liquidación de la Ejecución de la Obra: $(34.459,03 \text{ €} / 2) \times 5\% = 861,48 \text{ €}$
- Coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra: $0,0031 \times \text{PEM} \times K = 1.880,69 \text{ €} (**)$

(*) tarifas SEGIPSA

(**) Baremos Orientativos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

K (coeficiente de dificultad) = 1

Dentro del importe total del precio de contrato están comprendidos todos los trabajos previos de toma de datos necesarios para la redacción del proyecto, todos los gastos, tales como los de visados, seguros, copias, etc., y todos los documentos técnicos auxiliares necesarios para que el proyecto sea una obra completa. Igualmente serán de cuenta del adjudicatario los gastos que implique la propia dirección de obra en todos sus aspectos, tales como desplazamientos y visitas a obra, ejecución de planos de detalle, cumplimentación del Libro de órdenes e incidencias, redacción de informes a solicitud del Responsable del contrato, confección de certificaciones, liquidaciones, etc., así como todas las obligaciones que, de acuerdo con la LCSP corresponden a la Dirección facultativa y Coordinación en materia de seguridad y salud durante todo el proceso de ejecución de las obras, hasta su recepción y liquidación finalizado el periodo de garantía.

Anualidades (IVA incluido)

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2027	93.090,49	1439180000 G/32I/60200 14
2028	4.899,50	1439180000 G/32I/60200 14

Tramitación del gasto: Anticipada.

El contrato se configura como un contrato de servicios a tanto alzado, asumiendo el adjudicatario el riesgo derivado de las variaciones que puedan resultar de la definición técnica definitiva de la actuación.

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM), las superficies construidas y útiles, las distribuciones espaciales y demás parámetros técnicos considerados para la determinación del presupuesto base de licitación tienen carácter meramente estimativo y han sido establecidos por el órgano de contratación exclusivamente a los efectos de definir el alcance inicial de la actuación y calcular el presupuesto base de licitación y el valor estimado del contrato.

Corresponderá al adjudicatario, en el ejercicio de sus competencias profesionales y de conformidad con la normativa técnica aplicable, desarrollar la solución definitiva que permita satisfacer el programa funcional definido por la Administración. En consecuencia, las variaciones que puedan producirse respecto del PEM

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 7 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



estimado, de las superficies inicialmente previstas, de la distribución de espacios o de cualquier otro parámetro técnico derivadas del proceso de redacción del proyecto no darán lugar, por sí mismas, a la modificación del contrato, revisión del precio ni reconocimiento de compensación económica alguna, manteniéndose inalterado el precio de adjudicación.

5) VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De acuerdo con el art 101.1.a de la LCSP, el valor estimado del contrato es el presupuesto máximo que el órgano de contratación se compromete a pagar por el contrato, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido. Por lo que en este contrato, debe tenerse en cuenta la duración del contrato y el total de la posible prórroga prevista.

Valor estimado = PBL sin IVA (80.983,46 €) + 20% PBL sin IVA (16.196,69 €) = 97.180,15 €

6) RÉGIMEN DE ABONO DEL PRECIO

Los pagos se realizarán sobre el precio total de adjudicación (IVA incluido) de la siguiente manera:

1. Primer pago (50% del precio de adjudicación): Correspondiente al 100 % de la fase de redacción del proyecto. Se abonará una vez entregado y supervisado favorablemente el Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Estudio de Coordinación de Seguridad y Salud.
2. Segundo pago (25% del precio de adjudicación): Al alcanzar el 50 % de certificación de obra.
3. Tercer pago (20% del precio de adjudicación): A la certificación final de obra.
4. Cuarto pago (5 % del precio de adjudicación): Con la aprobación del informe de liquidación de la obra.

7) REVISIÓN DE PRECIOS.

El contrato no tiene prevista la posibilidad de revisión de precios.

8)- DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO:

Anualidades (IVA incluido)

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2027	93.090,49	1439180000 G/32I/60200 14
2028	4.899,50	1439180000 G/32I/60200 14

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 8 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9) HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL.

No requiere

10) SOLVENCIA.

La solvencia económica y financiera se acreditará:

A) En caso de empresas:

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: _____102.000___ euros.

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).

B) En el caso de profesionales que no tengan la condición de empresarios:

Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe mínimo de 150.000 euros.

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 seguro, 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.

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

- En caso de empresas NO consideradas de nueva creación, la solvencia técnica se acreditará según se estipula en el apartado PRIMERO (Relación de los principales servicios realizados...).

- En caso de que el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará por los medios a que se refiere el apartado SEGUNDO del presente anexo (Indicación de personal técnico o unidades técnicas...) sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en el apartado primero (Relación de los principales servicios realizados...)

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.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 9 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 ésta 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. En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% de su anualidad media (48.018,43 €), en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato. Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: Se atenderá a los tres primeros dígitos del código de los CPV: 71000000-8 SERVICIOS DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, INGENIERÍA E INSPECCIÓN 71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos. 71247000-1 Supervisión del trabajo de construcción

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica: **3 años**

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 licitador deberá acreditar que cuenta con el equipo profesional requerido, aportando los correspondientes contratos o, en su caso, que tiene capacidad de acceder al equipo necesario mediante un compromiso de vinculación o declaración responsable de disponibilidad. El equipo deberá contar con la experiencia y formación seguidamente indicada:

Fase Redacción de Proyecto:	Titulación:	Experiencia:
Redactor del Proyecto	Arquitecto o equivalente ¹	DOS Proyectos de edificación de similar naturaleza ⁴ en los últimos 10 años
Redactor del PTE (Proyecto específico de Telecomunicaciones en los Edificios)	Técnico competente en la materia ²	DOS PTE o ICT de similar naturaleza ⁴ en los últimos 10 años
Fase de Dirección Facultativa:	Titulación**:	Experiencia:
Director de Obra (debe ser el mismo que redacte el proyecto)	Arquitecto o equivalente ¹	DOS intervenciones en Dirección de obras de edificación de similar naturaleza ⁴ , en puestos de dirección de obra, en los últimos 10 años
Director de la Ejecución de la Obra	Arquitecto Técnico o equivalente ¹	DOS intervenciones en Dirección de la ejecución de obras de edificación de similar naturaleza ⁴ , en puestos de dirección de ejecución obra, en los últimos 10 años
Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra	Arquitecto, Arquitecto técnico, Ingeniero o Ingeniero técnico ³	DOS intervenciones como coordinador de seguridad y salud durante la

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 10 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



(podrá ser uno de los técnicos anteriores – director de obra o director de la ejecución -) ⁵		ejecución de obras de edificación de similar naturaleza ⁴ , en puestos de dirección de obra, en los últimos 10 años. O alternativamente, formación específica en funciones de coordinador en materia de seguridad y salud, con un mínimo de 200 horas. conforme al Apéndice 2 de la Guía Técnica del INSST (RD 1627/1997). **
--	--	--

1) El Arquitecto que redacte el proyecto y dirija la obra, así como el Arquitecto Técnico que actúe como Director de la Ejecución de la Obra, deberán estar colegiados y en ejercicio en su respectivo Colegio Profesional, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 12 y 13 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, y en la Ley 2/1974, de Colegios Profesionales. Se acreditará mediante certificado de colegiación en vigor. En cuanto a la equivalencia se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 889/2022, de 18 de octubre, por el que se establecen las condiciones y los procedimientos de homologación, de declaración de equivalencia y de convalidación de enseñanzas universitarias de sistemas educativos extranjeros y por el que se regula el procedimiento para establecer la correspondencia al nivel del Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior de los títulos universitarios oficiales pertenecientes a ordenaciones académicas anteriores.

2) Según O. 02/06/2017 reguladora de requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras de cableado estructurado y de red de área local inalámbrica en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía, sus Entidades Instrumentales y los Consorcios del Sector Público Andaluz. El PTE deberá ser realizado o supervisado por un técnico competente en materia de telecomunicaciones y deberá estar en posesión del título de Ingeniero de Telecomunicaciones o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones o titulación equivalente con competencias acreditadas en la materia* y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión conforme al Real Decreto 346/2011 y a la Ley 2/1974 de Colegios Profesionales.

**Las sentencias del Tribunal Supremo (STS) de 9 de octubre de 2012 (recurso 313/2011) y de 17 de octubre de 2012 (recursos 271/2011 y 309/2011) anulan la reserva de actividad a favor de los ingenieros e ingenieros técnicos de telecomunicaciones que se encontraba prevista en el artículo 3.1 del RD Ley 1/1998.*

3) Según disposición adicional cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

*Nota**La titulación académica y la formación específica requeridas se acreditarán mediante copia del título oficial, certificado supletorio o sustitutorio del título expedido por el centro correspondiente, o, en su defecto, mediante la presentación del certificado de superación de los estudios acompañado del justificante de pago de las tasas de expedición del correspondiente título.*

4) Para considerar obra de similar naturaleza tendrá que ser nueva edificación o rehabilitación de edificios de uso administrativo (conforme a la clasificación del Código Técnico de la Edificación (CTE) - anejo A terminología-, Edificio, establecimiento o zona en el que se desarrollan actividades de gestión o de servicios en cualquiera de sus modalidades, como por ejemplo, centros de la administración pública, bancos, despachos profesionales, oficinas, etc. .) y debe tener PEM mayor o igual del 80% del PEM de la obra de referencia (PEM Obra de referencia 606.673,00 €, siendo el 80% de PEM de la obra referencia 485.338,40 €).

Se acreditará:

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 11 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.1 - La experiencia exigida en actuaciones promovidas por entidades privadas se acreditará del siguiente modo:

a) Experiencia como redactor de proyectos:

Mediante certificaciones expedidas por los promotores de las actuaciones o certificados emitidos por el Colegio Profesional correspondiente, debiendo constar la identificación del técnico redactor, la actuación realizada, la fecha de redacción y el Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

b) Experiencia en funciones de Dirección de Obra, Dirección de la Ejecución de la Obra y Coordinación de Seguridad y Salud:

Mediante certificaciones expedidas por los promotores de las actuaciones o certificados emitidos por el Colegio Profesional correspondiente, debiendo constar la identificación del técnico, las funciones desempeñadas, la actuación realizada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) y la efectiva ejecución de la obra.

4.2 - La experiencia exigida en actuaciones promovidas por Administraciones Públicas o entidades integrantes del sector público se acreditará del siguiente modo:

a) Experiencia como redactor de proyectos:

Mediante la resolución de aprobación del proyecto o documento administrativo equivalente en el que conste la identificación del técnico redactor y el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la actuación.

b) Experiencia en funciones de Dirección de Obra, Dirección de la Ejecución de la Obra y Coordinación de Seguridad y Salud:

Mediante certificado emitido por la Administración o entidad promotora en el que consten la actuación realizada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), la identificación del técnico y las funciones desempeñadas, así como la fecha de ejecución o terminación de la obra.

Alternativamente, podrá acreditarse mediante la aportación conjunta de la resolución de aprobación del expediente de contratación de la obra, o documento administrativo equivalente que identifique al equipo facultativo, y el acta de recepción de la obra o documento equivalente acreditativo de su terminación.

Este equipo de técnico **no podrá variar** a lo largo de la ejecución del contrato, salvo circunstancias sobrevenidas debidamente justificadas, que deberán ser acreditadas 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 resolución del contrato.

Debido a las características de la obra, una misma persona puede realizar dos funciones diferentes, pero habrán de ser, al menos 2 personas para la realización de las distintas funciones. No podrá coincidir en una misma persona las funciones de Dirección de obra y Dirección de Ejecución de obra. El Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra podrá ser uno de los técnicos anteriores (- director de obra o director de la ejecución -).

5)- En caso de que el puesto de Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, sea desempeñado por el Director de obra o el Director de ejecución, deberá cumplir con los requisitos propios de su puesto más los requisitos exigidos para el puesto de Coordinador de seguridad.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 12 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



11) CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA MEDIANTE DEDICACIÓN O ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS:

Justificación del compromiso de medios personales:

A)-En cuanto a la estructura y especialidades del equipo:

La naturaleza del un enfoque multidisciplinar coordinado bajo las exigencias de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE):

- Dirección de Obra y Redacción de Proyecto (Arquitecto): Al tratarse de un edificio de uso administrativo (según el Código Técnico de la Edificación), la LOE reserva la competencia del proyecto y dirección de obra a la titulación de Arquitecto. Se exige que el redactor del proyecto y el Director de Obra sean la misma persona para garantizar la continuidad técnica, la coherencia arquitectónica y el conocimiento exhaustivo de las soluciones de diseño adoptadas durante la posterior fase de ejecución.
- Dirección de la Ejecución de la Obra (Arquitecto Técnico): Resulta indispensable para ejercer el control cualitativo y cuantitativo de la obra. Conforme a las exigencias legales y de incompatibilidad técnica, se prohíbe que coincidan en una misma persona las funciones de Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de la Obra, asegurando así una fiscalización y control cruzado e independiente durante la construcción (garantizando un mínimo de 2 personas en el equipo).
- Redactor del Proyecto Específico de Telecomunicaciones (PTE): Las necesidades tecnológicas actuales y la normativa aplicable (Orden de 02/06/2017 en el ámbito de la Junta de Andalucía) hacen imprescindible contar con un técnico especialista en telecomunicaciones para el diseño de una infraestructura de red robusta, segura y homologada para su uso público, cumpliendo estrictamente con el Real Decreto 346/2011.
- Coordinador de Seguridad y Salud: Se introduce este perfil para dar obligado cumplimiento al Real Decreto 1627/1997. Dadas las dimensiones de la obra, se permite que esta función sea asumida por el Director de Obra o el Director de la Ejecución siempre que se acredite la formación específica (mínimo 200 horas según la Guía Técnica del INSST) o la experiencia requerida, optimizando así los recursos del equipo sin merma de la seguridad laboral.

B)- En cuanto a la experiencia mínima exigida (Criterio de Proporcionalidad)

Se requiere la acreditación de dos actuaciones de similar naturaleza en los últimos 10 años por las siguientes razones:

- Complejidad del Uso Administrativo: Los edificios de uso administrativo albergan requerimientos funcionales específicos (zonas de concurrencia de público, despachos, conectividad masiva, accesibilidad y eficiencia energética exigentes bajo el CTE). Contar con técnicos que ya hayan resuelto con éxito programas funcionales de este tipo minimiza los riesgos de desviaciones técnicas y retrasos.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 13 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Proporcionalidad Económica (Límite del 80% del PEM): Se acota el concepto de "similar naturaleza" a aquellas intervenciones cuyo Presupuesto de Ejecución Material (PEM) sea igual o superior al 80% del presupuesto de la obra de referencia. Este umbral se considera óptimo y equilibrado: es lo suficientemente riguroso para asegurar que los técnicos cuentan con experiencia en obras de escala y volumen económico similar, pero no restringe innecesariamente la concurrencia, permitiendo el acceso a un amplio espectro de licitadores cualificados.
- Ampliación del plazo (10 años): Con el objeto de fomentar la máxima concurrencia competitiva y no limitar el acceso a las PYMES, el periodo temporal para la acreditación de la experiencia se fija en 10 años, una medida proporcional dada la ciclicidad del sector de la construcción y de la promoción de obra nueva o gran rehabilitación en el sector público y privado.

En conclusión, la composición del equipo propuesta y los requisitos de experiencia y titulación exigidos resultan estrictamente necesarios y directamente vinculados al objeto del contrato para garantizar la correcta ejecución del proyecto y la seguridad en la dirección de la futura obra, salvaguardando en todo momento los intereses de la Administración contratante.

12) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

12.1 Descripción de los criterios de adjudicación para la licitación:

La valoración de los criterios cualitativos (oferta técnica) se realizará en primer lugar. Solo se considerarán las ofertas que alcancen, como mínimo, el 50 % de la puntuación máxima posible en el conjunto de los criterios cualitativos. Las ofertas que no superen dicho umbral serán excluidas y no se procederá a la apertura de su oferta económica. (Art 146.3 LCSP)

Criterios de adjudicación previstos en el procedimiento:

Criterios evaluables mediante juicios de valor y aplicación de fórmulas.

A)-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR: (40 puntos)

Propuesta Técnica, máximo 40 puntos

La propuesta técnica contendrá memoria técnica descriptiva y gráfica que se ceñirá al ámbito de actuación del proyecto, y contendrá el desarrollo de los siguientes apartados:

1.PROPUUESTA TÉCNICA Y GRADO DE DEFINICIÓN: 15 PUNTOS

A. MEMORIA

Memoria descriptiva, con exposición sistematizada de la información precisa para la definición del proyecto: adecuación al entorno y a la normativa urbanística de aplicación, condicionantes geográficos y geotécnicos, programa de necesidades y requisitos funcionales específicos de las oficinas de empleo, así como todas aquellas cuestiones relevantes para la realización del trabajo. En todo caso, deberá dar respuesta tanto a los requisitos mínimos establecidos en el PPT.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 14 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Estimación económica orientativa de la obra, con un avance de presupuesto de ejecución material acorde con las soluciones propuestas, así como el plazo estimado de ejecución de la misma.

B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Propuesta gráfica elemental, esquema de distribución funcional del programa de necesidades por plantas, esquemas de alzados, secciones y planteamiento volumétrico del edificio, necesarios para definir la propuesta.

La presentación de un número de páginas o formatos superior al máximo establecido en las normas de presentación señaladas en el apartado siguiente, supondrá la no toma en consideración aquello que exceda del máximo establecido.

La ausencia de escala numeral y gráfica en los planos presentados será considerada una carencia insalvable a los efectos de valoración de los criterios no automáticos.

Se valorará que la documentación presentada justifique adecuadamente, con claridad, precisión y coherencia documental, cada uno de los diferentes conceptos relacionados en los subapartados “A. MEMORIA” y “B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA” antes mencionados.

Aspectos a valorar:

- La presentación de la propuesta de edificio. Calidad en el diseño arquitectónico e imagen final.
- Aproximación económica de la obra planteada y ajuste del plazo de ejecución.
- Inserción en el entorno y encaje en la parcela.
- Imágenes en tres dimensiones generales de la propuesta.

Criterios de evaluación y puntuación:

- | | |
|---|---------------|
| - Propuesta muy detallada y/o completa y/o adecuada a los aspectos a valorar | Hasta 15 ptos |
| - Propuesta detallada y/o completa y/o adecuada, con leve falta de definición o errores menores | Hasta 10 ptos |
| - Propuesta somera y/o con abundantes errores significativos y/o falta de definición | Hasta 5 ptos |
| - Estudio no aportado, invaluable o inviables* | 0 ptos |

**Propuestas que resulten invaluable debido a su escaso grado de definición o debido a la presentación de documentación con carencias insalvables o contradicciones irresolubles, o que resulten inviables debido al incumplimiento de algún parámetro básico de la normativa urbanística, tal como la edificabilidad, ocupación, altura máxima, separación a linderos, etc.*

2. FUNCIONALIDAD, SUPERFICIES Y ACCESIBILIDAD: 10 PUNTOS

La adecuación de la solución propuesta al uso, a los condicionantes físicos y urbanísticos y a los requisitos técnicos y funcionales, en particular los de accesibilidad universal.

La solución arquitectónica, en cuanto a distribución de espacios, que aporte simplicidad y eficacia en los recorridos, fácil entendimiento por parte del usuario, mostrando especial atención a la accesibilidad cognitiva y un adecuado emplazamiento de los diferentes espacios de trabajo para las personas empleadas, que proporcione unas condiciones óptimas para el desempeño de su trabajo.

Las soluciones arquitectónicas que aporten una mejor respuesta al programa de necesidades, valorándose especialmente la calidad y el confort de los espacios para los diferentes usuarios de la oficina, así como una mayor flexibilidad espacial y versatilidad.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 15 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Acercamiento al cumplimiento dimensional del programa funcional.
- Idoneidad funcional. Se requiere que la zona SEPE se sitúe diferenciada de la zona SAE. La distribución de espacios, zonificación de las diferentes áreas funcionales, adecuación y simplificación de las circulaciones internas, fácil entendimiento e identificación por parte del demandante o usuario, con especial atención a la accesibilidad cognitiva y un adecuado emplazamiento de los diferentes espacios de trabajo para los empleados, que proporcione unas condiciones óptimas para el desempeño de su trabajo.
- Optimización de la superficie, en la relación útil/construido (ajuste de superficies al programa y a las necesidades, optimizando el espacio en uso, minorización de los espacios de circulación...)
- Solución en los accesos al edificio y a los diferentes niveles.

Criterios de evaluación y puntuación:

- Propuesta muy detallada y/o completa y/o adecuada a los aspectos a valorar Hasta 10 ptos
- Propuesta detallada y/o completa y/o adecuada, con leve falta de definición o errores menores Hasta 5 ptos
- Propuesta somera y/o con abundantes errores significativos y/o falta de definición Hasta 2,5 ptos
- Estudio no aportado, invaluable o inviables* 0 ptos

**Propuestas que resulten invaluable debido a su escaso grado de definición o debido a la presentación de documentación con carencias insalvables o contradicciones irresolubles, o que resulten inviables debido al incumplimiento de algún parámetro básico de la normativa urbanística, tal como la edificabilidad, ocupación, altura máxima, separación a linderos, etc.*

3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA, OPTIMIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA: 15 PUNTOS

La optimización de los sistemas constructivos y los materiales, valorándose especialmente la simplicidad, robustez, mínimo mantenimiento y máxima durabilidad, así como la elección de soluciones suficientemente testadas y tradicionalmente utilizadas en edificios de este tipo, su modularidad y durabilidad, así como facilidad de ejecución y puesta en obra, de forma que se favorezca el mantenimiento y economía de la explotación futura del edificio.

La justificación de la elección de los sistemas de instalaciones previstos, la ubicación de salas técnicas y la coherencia con el diseño de la propuesta, la optimización de las mismas, su eficiencia energética, la minimización del mantenimiento y maximización de la durabilidad, así como la versatilidad a la hora de posibles cambios de distribución, que favorezca el mantenimiento y economía de la explotación futura del edificio.

Se valorarán los siguientes aspectos:

- Coherencia de la propuesta y optimización instalaciones (reducir recorridos, centralizar /unificar baños...)
- Las soluciones arquitectónicas y constructivas que presenten facilidad en las tareas de mantenimiento y reparación, coherentes, sencillas y de fácil ejecución.
- Versatilidad de los sistemas de instalación previstos.
- Alternativas que mejoren la eficiencia energética. Soluciones arquitectónicas que aporten sistemas pasivos que contribuyan al ahorro energético, así como los sistemas de instalaciones que colaboren con el sostenimiento energético del edificio (placas solares, aerotermia, geotermia...).

Criterios de evaluación y puntuación:

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 16 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Propuesta muy detallada y/o completa y/o adecuada a los aspectos a valorar Hasta 15 pts
- Propuesta detallada y/o completa y/o adecuada, con leve falta de definición o errores menores Hasta 10 pts
- Propuesta somera y/o con abundantes errores significativos y/o falta de definición Hasta 5 pts
- Estudio no aportado, invaluable o inviables* 0 pts

**Propuestas que resulten invaluable debido a su escaso grado de definición o debido a la presentación de documentación con carencias insalvables o contradicciones irresolubles, o que resulten inviables debido al incumplimiento de algún parámetro básico de la normativa urbanística, tal como la edificabilidad, ocupación, altura máxima, separación a linderos, etc.*

Documentación justificativa relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de juicios de valor (SOBRE ELECTRÓNICO N°1)

La Propuesta técnica deberá dar respuesta tanto a los requisitos mínimos establecidos en el PPT, como a los criterios de adjudicación valorados mediante juicio de valor incluidos en el presente PCAP.

La falta de presentación de toda o parte de la documentación requerida en: 1. PROPUESTA TÉCNICA Y GRADO DE DEFINICIÓN, 2. FUNCIONALIDAD, SUPERFICIES Y ACCESIBILIDAD, 3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA, OPTIMIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, supondrá la descalificación del procedimiento de licitación. supondrá la no valoración del criterio de adjudicación correspondiente.

NORMAS DE PRESENTACIÓN:

La Propuesta técnica consistirá en un documento en el que se describirá y se justificara la solución aportada, debiendo mantener la siguiente estructura:

- 1) PROPUESTA TÉCNICA Y GRADO DE DEFINICIÓN.
- 2) FUNCIONALIDAD, SUPERFICIES Y ACCESIBILIDAD.
- 3) RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA, OPTIMIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA.

La extensión máxima total de la Propuesta técnica será de 10 páginas a doble cara en formato DIN A4 para el documento de texto, y 5 páginas a doble cara en formato DIN A3 para la documentación gráfica.

El formato electrónico digital será PDF/A-1 o PDF/A-2, debe contener el 100% de las tipografías utilizadas, y no disponer sistema de contraseñas de apertura o cualquier restricción de impresión o copia.

El formato de los textos escritos tendrá una fuente de 11 puntos, interlineado mínimo “sencillo” y márgenes de página de 2,50 cm (salvo los incluidos en los diagramas, planos y documentación gráfica en los que las características de la letra y textos se deberán adecuar a las necesidades concretas de cada elemento y de su escala de representación).

La documentación gráfica, contendrá, al menos, la planimetría necesaria para definir la implantación de la edificación en el solar, su volumetría básica, así como la distribución funcional de los espacios, a nivel esquemático. La escala de representación será 1:100 para plantas y alzados referidos a la edificación.

En todo caso la documentación debe aportar una información clara y concisa.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 17 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Nota: En ningún caso la persona licitadora incluirá en la documentación del sobre número 1, referencia alguna ni documentación que deba incluirse en el sobre número 3, siendo causa de exclusión, si así lo hiciera.

B- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS: 60 puntos

1. La máxima puntuación (45 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente. Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = K (Po / Pi)$$

siendo,

X= Puntuación de la oferta económica de la empresa que se puntúa.

K = Constante (45)

Po = Oferta económica más Baja (en euros)

Pi = Oferta económica de la empresa que se puntúa (en euros)

Las operaciones y las puntuaciones de este apartado se calcularán con una aproximación de dos decimales.

No se admitirán las ofertas económicas que superen el presupuesto base de licitación.

2. Criterios de calidad (en relación con el art. 145.2.2º) (máximo 15 puntos):

- **Criterio de Calidad nº 1:** Disponibilidad y respuesta del equipo de Dirección Facultativa ante incidencias en obra. Máximo 4 puntos.

La persona licitadora podrá ofertar un compromiso de presencia en obra, desde su requerimiento por parte del promotor, en caso de urgencia, de cualquiera de los miembros del equipo mínimo adscrito al contrato, es decir, del Director de obra, del Director de ejecución de obra o del Coordinador de seguridad y salud, cada uno de ellos en el ámbito de actuación que le corresponda dentro de su competencia como tal, debiendo seleccionar su mínimo de respuesta de entre una de las siguientes opciones:

Hasta 2 horas = 4 puntos

> 2 y ≤ 4 horas = 2 puntos

Deberá acreditarse mediante declaración responsable donde se pueda corroborar dicho compromiso

- **Criterio de Calidad nº 2:** Intensidad del control y seguimiento en obra . Máximo 5 Puntos

a) Aumento de las visitas obligatorias MENSUALES previstas en el ppt (dos visitas adicionales al mes, por parte de, al menos, un miembro del equipo): 2,5 puntos

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 18 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Para acreditar el cumplimiento del anterior régimen de visitas, el equipo director deberá incluir en los informes mensuales copia de las páginas del “Libro de Órdenes y Asistencias para obras de la nueva sede de La Rambla donde se recojan dichas visitas.

b) Entrega quincenal de informes de cumplimiento de plazos de ejecución y medidas de corrección en su caso: 2,5 puntos

- Criterio de Calidad n.º 3: Formación del equipo designado. Máximo 6 puntos

Estar en posesión de un Máster propio u oficial en alguna de las siguientes materias o en un Máster directamente relacionado con ellas:

- Eficiencia energética en edificios
- Energías renovables en el sector de la edificación
- Instalaciones de edificios (térmicas, eléctricas, de climatización, fontanería o energías renovables)

El Máster podrá ser aportado tanto por el Redactor del Proyecto / Director de Obra, como por el Director de Ejecución de la Obra.

Si se aporta Máster acreditado por dos miembros del equipo = 6 puntos

Si se aporta Máster acreditado por un miembro del equipo = 3 puntos

Forma de acreditación: se acreditarán mediante copia del título oficial, certificado supletorio o sustitutorio del título expedido por el centro correspondiente, o, en su defecto, mediante la presentación del certificado de superación de los estudios acompañado del justificante de pago de las tasas de expedición del correspondiente título.

PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMALMENTE BAJA:

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores normalmente bajos serán los siguientes:

Para la apreciación del carácter anormal de las ofertas se atenderá a dos criterios:

- La puntuación obtenida en los criterios de valoración distintos al precio, agrupando las ofertas en los rangos que se especifican en la tabla que se incluye a continuación.

- La desviación a la baja del precio ofertado con respecto a la media aritmética de las propuestas económicas de todos los licitadores, o al presupuesto base de licitación en caso de un solo licitador.

Así, se presumirá que es de carácter anormal la oferta que incluya una propuesta económica que sea más baja que la media en un determinado porcentaje.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 19 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El porcentaje de reducción a aplicar para apreciar el carácter anormal de la propuesta depende de la puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio.

Puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio	Porcentaje de baja con respecto a la media de todas las ofertas económicas (si existen dos o más ofertas)
55	15%
$>40 \leq 50$	17,5%
$>30 \leq 40$	20 %
$>20 \leq 30$	22,5 %
20	25 %

Límite OAB = $u^* (1-p)$

U= media de ofertas

p= porcentaje según puntuación obtenida por mejoras.

Cuando concurra un solo licitador, se presumirá que es anormal si la propuesta económica es inferior al presupuesto base de licitación en un determinado porcentaje. El porcentaje de reducción a aplicar para apreciar el carácter anormal de la propuesta depende de la puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio.

Puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio	Porcentaje de baja con respecto al presupuesto base de licitación
55	15%
$>40 \leq 50$	17,5%
$>30 \leq 40$	20 %
$>20 \leq 30$	22,5 %
20	25 %

En estos supuestos se estará a lo previsto en la LCSP y en el RGLCAP. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 20 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PARÁMETROS DE ANORMALIDAD

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA MULTICRITERIO Y EL UMBRAL DEL 50% EN LOS CRITERIOS CUALITATIVOS (ART. 146.3 LCSP)

El objeto del contrato consiste en prestaciones de carácter predominantemente intelectual (Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa de una obra de edificación destinada a oficinas de empleo SAE-SEPE). De acuerdo con el artículo 145.3 y 145.4 de la LCSP, este tipo de contratos de servicios de arquitectura e ingeniería no pueden adjudicarse únicamente atendiendo al precio, debiendo ponderarse de forma sustancial los aspectos cualitativos y técnicos.

Para asegurar que solo acceden a la fase económica aquellas propuestas que garantizan una solvencia técnica excelente y un proyecto arquitectónico viable, funcional y seguro, se establece un sistema de adjudicación en dos fases secuenciales:

- Fase Cualitativa (Juicio de Valor): Ponderada con un máximo de 40 puntos. Se establece un umbral mínimo de paso del 50% de la puntuación máxima (20 puntos), conforme a lo habilitado por el artículo 146.3 de la LCSP.

- Justificación del umbral: La complejidad en el diseño de un edificio público de uso administrativo, que requiere la convivencia de dos organismos públicos distintos (SAE y SEPE) y una estricta accesibilidad universal y cognitiva, exige descartar propuestas que carezcan de la madurez y solvencia técnica mínima indispensable antes de valorar la oferta económica. Se busca evitar un proyecto arquitectónico deficiente, lo cual derivaría en costosos modificados u obras defectuosas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (SOBRE 1 - 40 PUNTOS)

Los criterios técnicos elegidos están directamente relacionados con el objeto del contrato (art. 145.6 LCSP) y valoran facetas esenciales del proyecto y de la dirección facultativa:

2.1. Propuesta Técnica y Grado de Definición (15 puntos):

Valora la calidad del diseño arquitectónico, la imagen final, la aproximación económica y la integración urbana. Es fundamental exigir que los planos cuenten con escala numeral y gráfica y se ajusten a los límites de extensión física (10 páginas DIN A4 y 5 páginas DIN A3) para garantizar la igualdad de trato, la concisión y la viabilidad técnica del anteproyecto.

2.2. Funcionalidad, Superficies y Accesibilidad (15 puntos):

Se justifica de manera específica por la necesidad de dar un servicio de atención al público de calidad. El programa funcional exige albergar coordinadamente pero de forma claramente diferenciada la zona SEPE (estatal) y la zona SAE (autonómica), optimizando las circulaciones cruzadas. La accesibilidad universal y, especialmente, la accesibilidad cognitiva son primordiales en oficinas de empleo para garantizar un acceso equitativo, autónomo y sin barreras a toda la ciudadanía.

2.3. Racionalidad Constructiva, Optimización de Instalaciones y Sostenibilidad Energética (15 puntos):

Se evalúa la adopción de soluciones constructivas que garanticen un mínimo mantenimiento y la máxima durabilidad del inmueble (economía de explotación futura del edificio público). Asimismo, se justifica la optimización de las instalaciones (reducción de recorridos, unificación de núcleos húmedos) y la integración de energías renovables (placas solares, aerotermia, geotermia) como parte del compromiso ambiental de la Administración y la búsqueda de edificios de consumo de energía casi nulo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS (SOBRE 3 - 60 PUNTOS)

3.1. Oferta Económica (45 puntos) - Fórmula de Proporcionalidad

Inversa

Para la valoración del precio se aplica la fórmula de proporcionalidad inversa:

$$X = 45 * (Po / Pi) \text{ (siendo Po la oferta más baja y Pi la oferta a evaluar).}$$

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 21 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Esta fórmula se justifica por los siguientes motivos técnicos y jurídicos:

- Aval Doctrinal Reciente: Ha sido expresamente ratificada como una alternativa eficiente y ajustada a Derecho por la doctrina del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales (TACRC), sirviendo de muestra la reciente jurisprudencia que defiende la discrecionalidad técnica del órgano de contratación para fijar las fórmulas de valoración económica siempre que respeten la libre competencia.
- Proporcionalidad Real (y relativa): A diferencia de las fórmulas lineales puras —que a menudo castigan en exceso pequeñas desviaciones o incentivan de forma desmedida bajas arriesgadas—, la proporcionalidad inversa asegura una relación constante y justa: un licitador que ofrece un precio un 10% más económico que otro recibe de forma matemática y aproximada un 10% más de puntos en este apartado.
- Protección de la Calidad del Servicio: Al suavizar la asignación de puntos ante bajas extremadamente agresivas, desincentiva la presentación de ofertas temerarias que comprometan la posterior dirección de la obra y la redacción del proyecto, garantizando una adecuada eficiencia en la utilización de los fondos públicos sin deteriorar la calidad.

3.2. Criterios de Calidad (15 puntos) (Art. 145.2.2o LCSP)

Se proponen tres criterios de calidad automáticos directamente vinculados a asegurar una ejecución óptima y rigurosa del contrato:

- Disponibilidad y respuesta ante incidencias (4 puntos): La rapidez de respuesta de la Dirección Facultativa ante incidencias imprevistas en la obra (hasta 2 horas o entre 2 y 4 horas) es crítica para evitar paralizaciones en los trabajos constructivos, riesgos de seguridad o incrementos de costes. Se justifica su valoración por la vía de declaración responsable exigible en fase de ejecución.
- Intensidad del control y seguimiento (5 puntos):
 - Aumento de visitas mensuales (2,5 puntos): Garantiza una mayor supervisión cualitativa in situ de los trabajos (dos visitas adicionales al mes documentadas en el Libro de Órdenes).
 - Informes quincenales (2,5 puntos): Facilita al órgano de contratación una fiscalización temporal rigurosa de los plazos, anticipando desviaciones y aplicando medidas correctoras inmediatas.

Especial motivación en la puntuación de Másteres

- Formación del equipo (6 puntos): Se valora que hasta dos miembros del equipo: facultativo cuenten con titulación de Máster oficial o propio especializado en eficiencia energética, energías renovables o instalaciones complejas. Esto se justifica directamente por los requerimientos técnicos del nuevo edificio de oficinas de empleo, que integrará sistemas de climatización, aerotermia y tecnologías sostenibles de última generación que exigen una cualificación de postgrado para su correcto diseño y supervisión. Este tipo de infraestructuras públicas requiere el cumplimiento de las máximas exigencias normativas del CTE en materia de Ahorro de Energía y Salubridad). La posesión de un Máster específico en "*Eficiencia Energética en Edificios*", "*Energías Renovables*" o "*Instalaciones de Edificios*" dota a los técnicos de conocimientos especializados de postgrado que superan la capacitación generalista de los grados habilitantes (Arquitectura y Arquitectura Técnica). Contar con técnicos con formación especializada de postgrado en eficiencia y energías renovables garantiza que, desde la fase de redacción del proyecto, se introduzcan sistemas de climatización activa de alta eficiencia (aerotermia, geotermia) y sistemas pasivos de diseño arquitectónico idóneos. Esto reduce drásticamente la factura energética futura y optimiza el mantenimiento, redundando en un beneficio económico directo para la Administración contratante. También, Las instalaciones y las tecnologías de eficiencia energética son el principal foco de incidencias y de desviaciones económicas (modificados de obra) durante la fase de construcción. Que los miembros de la Dirección Facultativa posean un Máster en estas materias proporciona una solvencia añadida para la toma de decisiones técnicas complejas in situ, resolviendo conflictos de compatibilidad técnica con agilidad y garantizando la puesta en servicio del edificio sin retrasos.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 22 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE APRECIACIÓN DE OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS (ART. 149 LCSP)

Dada la especial naturaleza de este contrato (Redacción y Dirección Facultativa), se ha diseñado un modelo dinámico de identificación de ofertas incursas en presunción de anormalidad.

El porcentaje de baja máxima admisible con respecto a la media de todas las ofertas (o con respecto al presupuesto base de licitación en caso de licitador único) se vincula de manera directa a la puntuación cualitativa obtenida por el licitador en la oferta técnica y los criterios de calidad puntuados mediante aplicación de formulas.

La lógica técnica de este sistema de escalas se justifica detalladamente bajo las siguientes premisas:

- Mayor calidad técnica permite menor margen de baja: Un licitador que ha acreditado una propuesta técnica sobresaliente (obteniendo más de 55 puntos en total sumando juicio de valor y mejoras automáticas) demuestra un nivel de madurez y de optimización de procesos técnicos muy elevado. Por tanto, se presume que tiene un menor margen de capacidad de reducción de costes, situando el umbral de anormalidad en un exigente 15% de baja.

- Menor calidad técnica y el no aportar criterios de calidad, como aumento de visitas en obra o compromiso menor al exigido en el PPT de comparecencia en obra en caso de urgencia aumenta el margen de baja aceptable (menor calidad de proyecto y no ofrecer esos servicios, reduce el costo del contrato para el licitador)

Criterios de desempate:

1.- Propositiones presentadas por aquellas empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen otras medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, cuenten con protocolo de acoso sexual y por razón de sexo, así como que las medidas de igualdad aplicadas permanezcan en el tiempo y mantengan la efectividad.

2.- Propositiones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, tengan en su plantilla un porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad superior al 2 %. En caso de empate entre aquéllas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla.

13) CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario se compromete a incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética durante la redacción del proyecto y la dirección facultativa de las obras. Concretamente, deberá cumplir las siguientes obligaciones:

a) En la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, incorporar soluciones técnicas que favorezcan la eficiencia energética del edificio y el uso de energías renovables, justificándolo expresamente en la memoria del proyecto (apartado específico de sostenibilidad).

b) Durante la dirección facultativa, velar por la correcta ejecución de las medidas de eficiencia energética y sostenibilidad proyectadas, así como por una adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición generados en la obra.

Medios de control y acreditación:

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 23 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



-El adjudicatario deberá incluir en la Memoria del Proyecto Básico y en la Memoria del Proyecto de Ejecución un apartado específico titulado “Medidas de Sostenibilidad y Eficiencia Energética”, donde se detallen las soluciones adoptadas.

-Durante la ejecución de la obra, el Director Facultativo presentará en los informes mensuales un resumen de las medidas de sostenibilidad aplicadas y del control realizado sobre la gestión de residuos (incluyendo, al menos, el porcentaje de residuos valorizados o gestionados correctamente).

-Al finalizar las obras, se entregará una Memoria Final de Sostenibilidad como parte de la documentación de fin de obra.

14) PENALIDADES.

Las penalidades por demora en la ejecución parcial o total del plazo de ejecución, serán diferentes a las establecidas en el primer párrafo del artículo 193.3 de la LCSP.

Por retraso en los plazos establecidos para la entrega de proyecto por causas imputables al contratista.

FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO:	
Proyecto Básico	2 meses, desde la formalización del contrato
Proyecto de Ejecución y estudio y coordinación de seguridad y salud	2 meses desde la aceptación del proyecto básico por el órgano de contratación.

Retraso en 15 días en los plazos establecidos:

Será considerado como falta GRAVE, la cual llevará aparejada una penalidad correspondiente al 5% del precio del contrato, a detracer de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o en su defecto sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta detracción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

Retraso de 1 mes en los plazos establecidos:

Será considerado como falta MUY GRAVE, la cual llevará aparejada una penalidad correspondiente al 10% del precio del contrato, a detracer de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o en su defecto sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta detracción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

Justificación de estas penalidades:

De conformidad con el artículo 193.3 de la LCSP, se establece un régimen de penalidades específico (5% por retraso de 15 días y 10% por retraso de 1 mes) debido a los siguientes motivos:

-Inoperancia de la penalidad ordinaria: La penalización legal por defecto (0,60 € por cada 1.000 €) resulta económicamente insignificante en contratos de servicios intelectuales. Al carecer de un verdadero carácter disuasorio, no garantiza el cumplimiento de los plazos ni evita el comportamiento negligente que se pretende combatir.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 24 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Proporcionalidad temporal: El contrato está estrictamente vinculado a una subvención del programa RENOVE con plazos improrrogables de ejecución y justificación. Dado que el plazo máximo exigido en el pliego para cada fase es de 2 meses, el impacto de la demora es crítico y justifica la gravedad de la sanción por estricta proporcionalidad matemática:

Retraso de 15 días: Supone un desvío del 25% del plazo total concedido para la fase, lo que desestabiliza la tramitación y constituye una falta GRAVE.

Retraso de 1 mes: Representa una desviación del 50% sobre el tiempo máximo fijado, lo que justifica la falta MUY GRAVE.

Penalidades por cumplimiento defectuoso

a) Incumplimientos LEVES:

- No facilitar a la Administración contratante, los informes o datos que se le requieran motivadamente.
 - La no asistencia, sin justificación, a las reuniones que se convoquen durante la fase de redacción del Proyecto.
 - La demora injustificada respecto a los plazos previstos, o a petición del Responsable del contrato en cuanto a expedición de certificaciones o emisión de informes indicados en los pliegos.
- Cuando se incumpla el compromiso en el número de visitas a obra en la fase de Dirección Facultativa. Referido tanto al obligatorio establecido en el PPT como el aportado en los criterios de calidad. (Incumplir una visita al mes).
- No presentar los informes quincenales y las medidas de corrección en su caso, ofertados en los criterios de calidad.

b)-Incumplimientos GRAVES:

- Cuando se incumpla el compromiso en el número de visitas a obra en la fase de Dirección Facultativa. Referido tanto al obligatorio establecido en el PPT como el aportado en los criterios de calidad. (Incumplir más de una visita en el mismo mes o una visita al mes en dos meses consecutivos o alternos dentro del periodo de ejecución de la obra).
- La falta de subsanación de errores o deficiencias en el proyecto, detectados durante la ejecución de las obras o en cualquier otro momento anterior, que no den lugar a modificación de proyecto ni a modificación de contrato de ejecución de obras.
- La obstaculización de las tareas de control e inspección, prerrogativas de la Administración contratante.
- El incumplimiento de los plazos de presentación de certificaciones establecidos en el PPT, en concreto sobrepasándolos en un mes.
- Por no presentarse en la obra dentro del plazo establecido en el PPT (24 horas desde el requerimiento del responsable del contrato), o en el ofertado en el criterio de calidad en caso de urgencia o necesidad.
- No presentar el programa de trabajo señalado en el PCAP.
- El incumplimiento del plazo de presentación del informe sobre el estado de las obras al que se refiere el art.243.3 de la LCSP.
- Acumulación de dos faltas leves.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 25 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



c)-Incumplimientos MUY GRAVE:

-En caso de que el proyecto presente indefiniciones o fallos de cualquier tipo en sus mediciones, planos, memoria u otros que conlleven el no poder ejecutar el proyecto y requiera un modificación de proyecto y consecuente modificación de contrato de obras.

- La falta de diligencia o mala praxis de la Dirección facultativa, no subsanables, que hagan inviable la ejecución de la obra o la utilización, total o parcial, del edificio.

- Cuando se incumpla el compromiso en el número de visitas a obra en la fase de Dirección Facultativa. Referido tanto al obligatorio establecido en el PPT como el aportado en los criterios de calidad. (Incumplir todas las visitas en el mismo mes o una visita al mes en 4 meses consecutivos o alternos dentro del periodo de ejecución de la obra)

- El incumplimiento de los plazos de presentación de certificaciones establecidos en el PPT, en concreto sobrepasándolos en dos meses.

-Acumulación de dos faltas graves

Los tipos de infracciones, por cumplimiento defectuoso, serán sancionados con las penalidades fijadas por la siguiente tabla:

INFRACCIÓN	PENALIDAD
Leve	El 2.5% del precio del contrato. A deducir de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o en su defecto, sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta deducción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.
Grave	El 5 % del precio del contrato. A deducir de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o en su defecto, sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta deducción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.
Muy Grave	El 10 % del precio del contrato. A deducir de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o en su defecto, sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta deducción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

- La suma de las penalidades no puede superar el 50% del importe de Adjudicación del contrato.

- La imposición de estas penalidades requerirán acuerdo del órgano de contratación adoptado a propuesta del responsable del contrato (art. 194.2 LCSP).

- Un mismo incumplimiento no podrá ser penalizado simultáneamente conforme a dos o más apartados del presente régimen de penalidades. En caso de concurrencia, se aplicará la infracción de mayor gravedad.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 26 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La imposición de estas penalidades requerirá acuerdo del órgano de contratación adoptado a propuesta del responsable del contrato (art. 194.2 LCSP).

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, incumpla con las prestaciones definidas en el contrato en términos cualitativos o cuantitativos, la Administración podrá acordar la imposición de penalidades. Estas penalidades se cuantificarán económicamente en función del incumplimiento, ya sea defectuoso o parcial, y se harán efectivas mediante la deducción de las cantidades que, en concepto de pago parcial deban abonarse al contratista, o sobre las garantías que se hubiesen constituido cuando no puedan deducirse de las mencionadas facturas pendientes (Artículo 192 LCSP). Antes del inicio de expediente de penalidad, cualquier incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso del contrato será comunicado a la adjudicataria por la persona que ejerza las funciones de Responsable del Contrato del SAE, mediante la correspondiente Acta de Incidencias. Con ello se buscará la subsanación de la de las deficiencias para evitar el expediente de penalidad.

Para la imposición de penalidades, se sustanciará el correspondiente expediente de penalidad, donde:

- El expediente de penalización se iniciará, mediante informe del responsable del contrato previa consulta a la unidad de seguimiento del contrato, el cual expondrá los motivos y emitirá Propuesta de Penalización, en la que se explicitarán: las causas que la han originado; proposición económica de penalización y el modo a seguir para hacerla efectiva.
- Una vez generada la Propuesta de Penalización dará lugar al “Acuerdo de Inicio”, el cual será emitido por la Directora Provincial del SAE de Córdoba. Dicho Acuerdo de Inicio, le será notificado a la persona contratista, pudiendo este efectuar las alegaciones que estime oportunas. El responsable del contrato emitirá una nueva Propuesta de Penalización previa consulta a la unidad de seguimiento del contrato, en el caso de aceptar las alegaciones efectuadas por la persona contratista, la cual se elevará a Resolución de Penalización del Servicio y será notificada la misma a la persona contratista.

En resumen, el expediente de penalización deberá contener los siguientes documentos:

- Informe del órgano de contratación exponiendo los motivos del incumplimiento contractual y Propuesta de Penalización.
- Resolución de Acuerdo de Inicio, emitido por el Órgano de Contratación.
- Notificación a la persona contratista.
- Presentación de alegaciones por parte de la persona contratista.
- Nueva Propuesta de Penalización, en caso de aceptar las alegaciones de la persona contratista, previo informe del órgano de contratación.
- Resolución del expediente por parte del Órgano de Contratación.

Penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato

Sera considerado como falta GRAVE, la cual llevara aparejada una penalidad correspondiente al 5% del precio del contrato, a detracer de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o en su defecto sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta detracción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 27 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



15) OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Plazo de garantía: Se establece un plazo de garantía de un año, a contar desde la fecha de recepción y conformidad de los trabajos objeto del contrato. Durante dicho plazo, el adjudicatario vendrá obligado a subsanar, a su costa, los errores, omisiones o deficiencias imputables a su actuación que sean detectados por el órgano de contratación.

Programa de trabajo: Sí, El adjudicatario deberá presentar, a los 5 días de la formalización del contrato, una planificación de los trabajos de redacción del proyecto, indicando fases, hitos de entrega, reuniones previstas y plazos de subsanación de observaciones.

Obligación de tener suscrito seguro que cubra las responsabilidades que se deriven de la ejecución del contrato

Según artículo 17 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En su caso, términos del seguro:

- Características: Límite de indemnización por siniestro: al menos el precio de adjudicación del contrato principal de la obra.
- Cobertura: Seguro de responsabilidad civil por daños y perjuicios a terceros, tanto a personas como objetos, durante la vigencia del contrato. La póliza debe cubrir expresamente a los profesionales firmantes de los trabajos objeto del contrato.
- No se admitirán pólizas de seguro con franquicia superior a 1.000,00 €

Cesión del contrato: No

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 214.1 de la LCSP, “*los pliegos establecerán necesariamente que los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el contratista a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato*”. No procede la cesión de contrato, puesto que se establece como criterio de adjudicación del contrato en el presente pliego, unos criterios de calidad puntuables al contratista, atendiendo a su formación personal, experiencia personal y predisposición al trabajo que son cruciales para la obtención del contrato.

Posibilidad de modificación del contrato, tanto al alza como a la baja

1. Modificaciones previstas a la baja: Según lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía, será causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual.

Alcance y límites de la modificación:

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 28 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- El precio del contrato se modificará a la baja en el mismo porcentaje en que se reduzca su financiación, sin perjuicio del límite porcentual a partir del cual operará la cláusula de resolución incluida en el presente pliego. Consecuentemente se reducirán o modificarán proporcionalmente las obligaciones de la persona contratista.
- Porcentaje máximo del precio del contrato al que pueda afectar: 1 %

2. Modificaciones previstas al alza.

La modificación podrá comprender la redacción de documentación técnica adicional, modificación de proyecto o complementario, así como el aumento de la prestación de Dirección Facultativa adicional que resulte necesaria como consecuencia directa de dichas circunstancias, sin alterar la naturaleza global del contrato.

Podrá hacerse uso de esta modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cambios en la cimentación impuestos por condicionantes geotécnicos sobrevenidos, no conocidos ni razonablemente previsibles en el momento de redacción del proyecto.
- b) Cambios en la estructura que resulten necesarios como consecuencia directa de alteraciones en la cimentación derivadas de nuevos condicionantes geotécnicos.
- c) Cambios impuestos por hallazgos arqueológicos, patrimoniales, medioambientales o de servicios afectados no previstos en el proyecto.
- d) Cambios impuestos como consecuencia de autorizaciones, informes, condicionantes o requerimientos emitidos por organismos externos competentes, siempre que dichos condicionantes no fueran conocidos ni previsibles en el momento de redacción del proyecto.
- e) Adaptaciones técnicas imprescindibles para garantizar la funcionalidad, seguridad, estabilidad, accesibilidad, legalidad o puesta en servicio de la obra, siempre que traigan causa de circunstancias sobrevenidas y no imputables a errores, omisiones, contradicciones, indefiniciones, mediciones incorrectas o deficiencias del proyecto redactado.

Alcance y límites de la modificación: -20%

IMPORTANTE: No tendrán la consideración de modificaciones contractuales las correcciones, aclaraciones, subsanaciones, refundidos documentales, documentación técnica complementaria o proyectos modificados que den lugar a modificación de contrato de obras. Los cuales resulten necesarios para corregir errores, omisiones, contradicciones, indefiniciones o deficiencias imputables a la persona contratista en la redacción del proyecto, que deberán ser realizados a su costa y sin derecho a incremento del precio del contrato.

La Directora Provincial del SAE

Marina Montes Valentín

MARINA MONTES VALENTIN		26/08/2026 08:24:42	PÁGINA: 29 / 29
VERIFICACIÓN	NJyGwK85Q8tyjZi3e6MdyRN92a7IYE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	