

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 1 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59 ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 54751DDB93928FE5F0E66D9210A206EB8B2800D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portalInfoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

ANEXO 1.- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DE UN "PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN LA PARCELA 22 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PICACHO 4 (U.E.-PI-4), EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)"

1. OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del contrato de servicios de *consultoría técnica para la Redacción de un Proyecto Básico de construcción de edificio residencial de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en la parcela 22 del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejeucción Picacho 4 (U.E.-PI-4)*, en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), definiendo las obras necesarias para construir en el solar el mayor número posible de viviendas protegidas y de garajes, adecuadas a la normativa vigente, en condiciones óptimas de utilización, habitabilidad, seguridad, eficiencia energética y funcionalidad.

2. DATOS DEL SOLAR.

Superficie del Solar 558,22 m²

Superficie catastral: 595 m²

Referencia catastral: 7752204QA3775B0001SG

Datos Registrales: Tomo 1979, Libro 1157, Folio 64, N.º Finca: 51836 Inscripción 1º.

Edificabilidad: 355,44 m² **

Ordenanza de Aplicación: Estudio de Detalle U.E.-PI-4 "Picacho" con fecha de aprobación definitiva 30 de octubre de 2001, ordenanza Ciudad Jardín 4 (CJ-4).

Manzana IV. Altura máxima permitida: 2 plantas + Ático. **

**** Se atenderá a la próxima adhesión del municipio al Decreto 1-2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.**

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR POR EL ADJUDICATARIO.

El **proyecto** a presentar deberá contener la documentación necesaria para definir, con el nivel de detalle suficiente, las condiciones de diseño del edificio y su cumplimiento normativo, indicando las características del mismo, superficies diferenciadas entre útiles y construidas con o

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 2 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59 ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FE50E6B5B2800D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

sin parte proporcional de zonas comunes, linderos de cada vivienda, condiciones para la división horizontal del edificio, justificación de normativa municipal autonómica y estatal, establecimiento de la clasificación energética de acuerdo a norma con propuestas de medidas complementarias, con el fin de conseguir los resultados óptimos, conjugando los puntos de vista técnico y económico, y todo ello para servir de base para la obtención de los permisos pertinentes para ejecutar a obra. La autoría del proyecto corresponderá a un arquitecto.

El contenido del proyecto: su planimetría se realizará atendiendo al diseño y gestión del inmueble con un **modelo BIM** (Building Information Modeling) sin que se defina ningún programa específico a utilizar, solo el modelo de información.

El **redactor del proyecto** a licitar ostentará la titulación de arquitecto y será el autor del proyecto.

En caso de que se presente a licitación la autoría del proyecto por dos o más profesionales con titulación habilitante, se deberá contemplar y presentar a licitación a su vez la designación de un **Coordinador de Seguridad y Salud en fase de redacción de proyecto**, que será uno de los coautores del proyecto.

El **proyecto** de referencia, además de contener los documentos mínimos exigidos que contempla la normativa vigente, en especial el Anexo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus sucesivas actualizaciones normativas, deberá recoger los siguientes aspectos:

- 1) Descripción del estado actual del solar, servidumbres, servicios afectados, detección de patologías y sus propuestas de subsanación.

En la memoria del proyecto a presentar se recogerá una descripción del estado actual del solar, las patologías detectadas, servidumbres, servicios afectados y una descripción de la solución proyectada para su subsanación, en su caso.

- 2) Identificación de necesidades.

Para el diseño y composición de las viviendas se atenderá a las necesidades y mayores demandas de viviendas que se presentan en el municipio. Para ello el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, a petición del redactor del proyecto, ofrecerá los datos y perfiles más demandados en nuestra ciudad. De esta manera se tratará de adecuar la propuesta arquitectónica a la demanda existente en la ciudad.

- 3) Adecuación a la normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Deberá atender en la fase de redacción del proyecto al cumplimiento de las condiciones mínimas de diseño de las viviendas que en su momento estén vigentes y sean de obligado

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 3 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59 ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FE50E66D9210A206B8B2800D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



cumplimiento para las viviendas protegidas. Se indicará al programa de viviendas protegidas al que se acogerá la promoción de viviendas siendo este hecho decisión municipal.

Con ello, se mantendrá una relación directa con el Director del Contrato que designe la Gerencia Municipal de Urbanismo, para validar la propuesta arquitectónica y diseño que se recoja en el proyecto.

4) Documentación técnica preceptiva para la obtención de licencias, autorizaciones municipales y calificación de viviendas protegidas. Validación gráfica en catastro.

El proyecto a redactar deberá contener todos aquellos documentos técnicos y administrativos preceptivos para obtener las correspondientes licencias de obras, autorizaciones municipales, licencias de utilización o análogos a todos ellos. Deberá georeferenciar la parcela y la edificación, reflejar las coordenadas UTM, así como evacuar Informe de Validación Gráfica y otros necesarios para su alta en catastro.

5) Infografías.

El proyecto contendrá, con carácter de mínimo, dos infografías renderizadas interiores de las viviendas y una exterior.

6) Documentación técnica a presentar por el adjudicatario.

Toda la información que se genere por parte del adjudicatario derivada del proceso anteriormente descrito, se entregará tanto en soporte papel tamaño A4 (planimetría plegada) dos ejemplares, como en soporte informático editable (CD o DVD) que permitan el posterior manejo de los datos facilitados (archivos CAD, BIM, Microsoft Office, etc.), para su posterior incorporación al Archivo Documental Municipal y migración al Sistema de Información de que dispone el municipio de Sanlúcar de Barrameda.

Las infografías renderizadas se presentarán impresas a color sobre panel sólido tamaño A2 para su exposición al público.

4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE SERÁ FACILITADA AL ADJUDICATARIO.

- Levantamiento planimétrico en formato .dwg que contendrá el solar actual.

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 4 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59 ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FE5F0E66D9210A206EB5B2800D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



5. SOLVENCIA TÉCNICA DE LOS LICITADORES PROPUESTOS.

Disponer de la titulación de Arquitecto. Acreditado mediante firma de Declaración Responsable y/o cualquier otro medio preceptivo. En cumplimiento de la Ley de contratos del Sector Público 9/2017.

6. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración propuesta para la ejecución del contrato de servicios de referencia para la redacción del proyecto básico, será de **dos (2) meses**, entendiendo éste suficiente para llevar a cabo el desarrollo de los trabajos descritos en el apartado 2 del presente documento.

7. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

Asciende el presupuesto base de licitación del contrato a la expresada cantidad de **DOCE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCO CÉNTIMOS DE EUROS (12.152,05 €) ANTES DE IMPUESTOS**

En el Anexo 2 al presente documento se adjunta el documento justificativo del importe del contrato, calculado atendiendo a los "Criterios orientativos de honorarios a los exclusivos efectos de la tasación del servicio prestado por los colegiados en peticiones judiciales, jura de cuentas y, en su caso, asistencia jurídica gratuita" publicado por los colegios profesionales de arquitectos. Esta base de cálculo será la tomada como referencia.

8. CÓDIGO CPV.

71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos.

9. DIVISIÓN EN LOTES

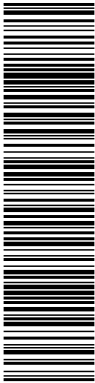
La naturaleza del documento a licitar impide su división en lotes.

10. RESPONSABLE TÉCNICO DEL CONTRATO.

Se designará por parte de la unidad gestora, como responsable del contrato de servicios que se cita, a un técnico municipal competente, con titulación adecuada y experiencia suficiente en la materia, el cual desempeñará, entre otras, las siguientes funciones:

- Interlocución, a nivel técnico, entre el órgano de contratación y el adjudicatario.

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 5 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59
	ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59

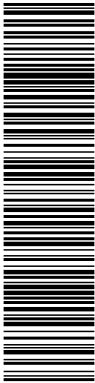


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FF550E66D9210A206B8528000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstatica.do?opc_id=279&en_id=3&idioma=1



- Interlocución, a nivel técnico, entre la entidad concesionaria del servicio y el adjudicatario.
- Facilitar y proporcionar al adjudicatario la documentación técnica relacionada en el apartado 3 del presente informe.
- Realizar el seguimiento y control del contrato de consultoría del asunto.
- Evacuar el correspondiente informe de supervisión a la finalización de los trabajos de consultoría que se licitan.
- Expresar su conformidad a la factura que se presente por el adjudicatario.

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 6 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59	ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FE5F0E66D9210A206EB8B2800D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarromeda.es/portal/InfoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

ANEXO 2.- BAREMO DE HONORARIOS PROFESIONALES DE CARÁCTER ORIENTATIVO

1. OBSERVACIONES GENERALES.

Teniendo en cuenta el alcance de los trabajos y servicios profesionales descritos suficientemente en el apartado 2 del presente informe, éstos se corresponden con la definición clásica de **Proyecto de Construcción**, al consistir en la *el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras de manera que, en su caso, un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución. Deberá contener, al menos, memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto, Estudio de seguridad y salud y, si es necesario, Estudio de impacto ambiental.*

2. CÁLCULO DE HONORARIOS ORIENTATIVOS.

En este apartado se describen el modelo o sistema empleado para la estimación de los honorarios totales que servirán como base de licitación.

El cálculo de los honorarios profesionales se realizará tomando como referencia los "Criterios orientativos de honorarios a los exclusivos efectos de la tasación del servicio prestado por los colegiados en peticiones judiciales, jura de cuentas y, en su caso, asistencia jurídica gratuita" publicado por los colegios profesionales de arquitectos.

2.1. Cálculo de Honorarios Profesionales estimados.

Tipo de Obra: **b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación.**

Trabajo Profesional Licitado: **Redacción de Proyecto básico de construcción de edificio residencial de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en la parcela 22 del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Picacho 4 (U.E.-PI-4)**

0. Parámetros de Cálculo

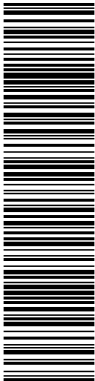
Para la definición de los Criterios orientativos en este capítulo se establecen los siguientes parámetros generales:

Ia Índice de actualización.

PEM Presupuesto de ejecución material de la obra

S Superficie construida de la edificación en m²

C Coeficiente obtenido de la tabla I (pág. 51) del doc. De referencia.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 54751DDB9398FE550E66D9210A206B8B28000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



R es el PEM/S Presupuesto por m² de edificación
K Coeficiente de complejidad. Valor a añadir por el técnico que calcule los honorarios. En el presente caso al no ser una edificación de dificultad será 1.

1. Proyectos de Edificación y Dirección de Obras

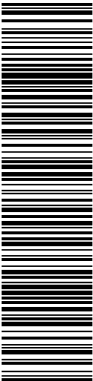
El documento de cálculo de honorarios, establece una **porcentaje a origen** para cada fase de la obra. Estos porcentajes a origen son los que utiliza en la fórmula de cálculo de cada documento atendiendo a la fase de ejecución considerando que no se han redactado los anteriores. Por ello, y al proponerse una actuación completa, el porcentaje a utilizar en la fórmula no será a origen sino el relativo al anterior.

Fases:

FASE	% ORIGEN	% PARCIAL
Estudios Previos	5%	5%
Anteproyecto	25%	20%
Proyecto Básico	40%	15%
Proyecto de Ejecución	70%	30%
Dirección de Obras	95%	25%
Liquidación y recepción	100%	5%

Proyecto Básico

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
$H = 0,4 \cdot C \cdot PEM \cdot K_{total}$	- Ver apartado 2.4. Proyecto de Ejecución	$K_{tot.} = 1 + \sum K_{parc.}$



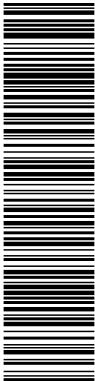
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DB93928FE5F0E66D9210A206EB5B28000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

Proyecto de Ejecución

HONORARIOS EN EUROS	VARIABLES DE COMPLEJIDAD	COEF. COMPLEJIDAD
$H = 0,7 \cdot C \cdot PEM \cdot K_{total}$	1.- Por condiciones contractuales (K_C) - misión parcial $K_C = 0,20$ - especial urgencia en la redacción del proyecto $K_C = 0,10$ - especial complejidad del programa funcional $K_C = 0,10$ - especial complejidad del nivel documental $K_C = 0,20$ 2.- Por especial complejidad de tramitación administrativa (K_A) - tramitación municipal compleja $K_A = 0,10$ - tramitación ante organismos distintos del municipio $K_A = 0,10$ 3.- Por condiciones de la parcela (K_U) - ubicación en conjunto histórico $K_U = 0,10$ - edificios medianeros en mal estado $K_U = 0,10$ 4.- Por construcción bajo rasante (K_S) - 1 a 2 sótanos $K_S = 0,05$ - 3 o más sótanos $K_S = 0,10$ 5.- Por características del terreno (K_t) - condiciones geotécnicas de especial dificultad $K_t = 0,05$ - cimentaciones especiales $K_t = 0,05$ 6.- Por características estructurales (K_e) - estructuras de grandes luces, materiales especiales $K_e = 0,05$ 7.- Por características de las instalaciones (K_i) - complejidad tecnológica de las instalaciones $K_i = 0,05$ 8.- Por características de revestimientos y acabados (K_o) - complejidad tecnológica de otros elementos $K_o = 0,05$	$K_{total} = 1 + \sum K_{parcial}$



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 54751DDB93928FE5F0E66D9210A206EB8B28000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

Dirección de Obras

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
$H = 0,95 \cdot C \cdot PEM \cdot K_{total}$	-Ver apartado 2.4. Proyecto de Ejecución	$K_{tot.} = 1 + \sum K_{parc.}$

Dirección de Ejecución

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
$H = 0,95 \cdot C \cdot PEM \cdot K_{total}$	-Ver apartado 2.4. Proyecto de Ejecución	$K_{tot.} = 1 + \sum K_{parc.}$

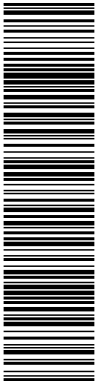
Estudio Básico de Seguridad y Salud

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
Hasta 12.000 De 12.000 a 30.000 De 30.000 a 60.000 De 60.000 a 90.000 De 90.000 a 120.000 De 120.000 a 180.000 PEM - Presupuesto de ejecución material de la obra en euros	$H = 0,023 \cdot PEM \cdot K_{total}$ $H = 0,012 \cdot PEM \cdot K_{total}$ $H = 0,007 \cdot PEM \cdot K_{total}$ $H = 0,006 \cdot PEM \cdot K_{total}$ $H = 0,005 \cdot PEM \cdot K_{total}$ $H = 0,004 \cdot PEM \cdot K_{total}$ - Ver apartado 2.4. Proyecto de Ejecución	$K_{tot.} = 1 + \sum K_{parc.}$

Coordinación de Seguridad y Salud en Fase de Ejecución

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
Los honorarios a devengar por los trabajos de coordinación durante la ejecución de las obras se establecen en el 100% de los de redacción del estudio de seguridad y salud de las obras correspondientes.	- Número de agentes intervinientes a coordinar - Grado de complejidad de la edificación proyectada - Tiempo de permanencia en la obra	De 1,0 a 2,0

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 10 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59
	ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 54751DDB93928FE5F0E66D9210A206EB8B28000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



2. Cálculo de los honorarios

Cálculo del P.E.M.:

Atendiendo al documento de "información a usuarios y consumidores sobre estadísticas de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras 2022" que publica anualmente el Colegio de Arquitectos de Cádiz, el Presupuesto de Ejecución Material puede calcularse según:

Al tratarse de una obra de adaptación de un edificio existente con uso residencia al uso de 04 viviendas, no existe un módulo definido específicamente para ello. Por ello atendiendo al apartado "Notas Aclaratorias" del propio documento y en especial a los apartados 5 y 6, para la tarea a proyectar se considera como análogo el módulo **A4 Plurifamiliar entre medianeras**.

Valor del Módulo A4: 698,30 €/m².

$$PEM : 355,44 \text{ m}^2 \times 698,30 \text{ €/m}^2 = 248.203,75 \text{ €}$$

$$R = 248.203,75 \text{ €} / 355,44 \text{ m}^2 = 698,30$$

Coefficiente C:

Según la Tabla 1 que se anexa, siendo $R = 698,30$, el Coeficiente "C" será 0,12

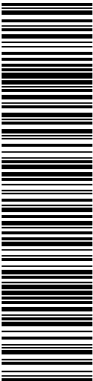
TABLA I - COEFICIENTE C

$R = \text{P.E.M.} / S = \text{Coste en euros por metro cuadrado construido}$

S= SUP. CONSTRUIDA m²	$R < 180 \cdot I_a$	$180 \cdot I_a < R < 360 \cdot I_a$	$360 \cdot I_a < R < 540 \cdot I_a$	$R > 540 \cdot I_a$
≤ 200	0,115	0,124	0,133	0,146
> 200 - 400	0,104	0,112	0,120	0,131
> 400 - 600	0,094	0,101	0,109	0,120
> 600 - 800	0,089	0,096	0,102	0,113
> 800 - 1.000	0,085	0,092	0,099	0,108
> 1.000 - 2.500	0,078	0,084	0,091	0,099
> 2.500 - 5.000	0,071	0,077	0,083	0,091
> 5.000 - 10.000	0,064	0,069	0,075	0,082
> 10.000 - 15.000	0,060	0,064	0,069	0,076
> 15.000 - 20.000	0,058	0,062	0,067	0,074
> 20.000 - 50.000	0,053	0,058	0,061	0,067
> 50.000	0,048	0,052	0,056	0,061

K considerada: 1 (K parcial despreciada por no dificultad).

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 11 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59	ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FE5F0E66D9210A206B85B28000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

a. PROYECTO BÁSICO:

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
$H = 0,4 \cdot C \cdot PEM \cdot K_{total}$	- Ver apartado 2.4. Proyecto de Ejecución	$K_{tot.} = 1 + \sum K_{parc.}$

$H = 0,40 \times 0,12 \times 248.203,75 \times 1 = \mathbf{11.913,78 \text{ €}}$

Se añaden los **gastos derivados de visado colegial, reprografía y otros costes indirectos**, estimados en un **2%** del importe de honorarios.

Por todo lo analizado con anterioridad, el presupuesto base de licitación de la Consultoría Técnica para la Redacción de un Proyecto Básico de construcción de edificio residencial de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en la parcela 22 del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejeucción Picacho 4 (U.E.-PI-4) será de DOCE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCO CÉNTIMOS DE EUROS (12.152,05 €) ANTES DE IMPUESTOS.

DOCUMENTO Pliego de Prescripciones Técnicas: 318918 CON_PLI - 2270-2025 Anexo 1-2-3 PPT Modif 19112025	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QAO1U-E036H-YFNN1 Página 12 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- AGUSTÍN JIMÉNEZ SUÁREZ, Director de Departamento Vivienda, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/11/2025 10:59	ESTADO FIRMADO 19/11/2025 10:59



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 318918 QAO1U-E036H-YFNN1 5A751DDB93928FE5F50E66D9210A206EB85B2800D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



ANEXO 3.- CRITERIOS DE BAREMACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS. PUNTUACIÓN.

1. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS. PUNTUACIÓN.

Para valorar la oferta económica de los diferentes equipos técnicos se atenderán a los siguientes criterios:

- A) Con un máximo de **9 puntos** se valorará la oferta económica total para el servicio de consultoría atendiendo a lo siguiente:
Una vez conocidas todas las ofertas, se le otorgará **9 puntos** a aquella oferta económica de **menor cuantía**. A raíz de ahí, se repartirán puntos al resto de ofertas de manera proporcional a las cantidades ofertadas. Se seguirá la fórmula de Mejor Oferta / Oferta a valorar x 9 puntos.
Se atenderá a lo dispuesto en materia de ofertas anormalmente bajas o desproporcionadas.
- B) Se dotará con **1 punto** aquella oferta cuyo licitador acredite haber redactado un proyecto básico para viviendas protegidas en Andalucía, con fecha de firma digital o visado no anterior a tres años desde la fecha de publicación de la licitación. Se acreditará con un certificado colegial y/o Declaración Responsable del técnico redactor.

2. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

La presentación de ofertas se realizará de acuerdo al contenido de la Ley 9/2017, de 08 de noviembre de Contratos del Sector Público.

El plazo de presentación de las ofertas, será el que se establezca en el anuncio de la convocatoria, o en la petición de ofertas, en su caso.

Se firma la presente en Sanlúcar de Barrameda.

Agustín Jiménez Suárez

Director del Departamento de Vivienda